

ДОГОВОР № УК/Б40 **(управления многоквартирным домом)**

г. Обнинск

«03» декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Риэлт-менеджмент», ОГРН 1084025000465, ИНН 4025416015 КПП 402501001, место нахождения: 249034, Калужская область, город Обнинск, ул. Белкинская, д.46, оф.14, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Чичкина Константина Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Региональная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые по тексту договора «Стороны», заключили настоящий Договор (в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом, находящемся по адресу: **Калужская область, г. Обнинск, ул. Белинская, д.40** (далее - Жилой дом), в целях обеспечения собственников помещений жилого дома коммунальными услугами (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отведение сточных вод), а также надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложениями №1, №2 к настоящему договору.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354, и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме в период действия договора.

1.4. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес многоквартирного дома – Калужская обл, г. Обнинск, ул. Белкинская, д.40
- серия, тип постройки –многоквартирный дом;
- год постройки -2021;
- этажность –19 этажей (в том числе 1 подземный);
- количество квартир -208;
- общая площадь здания (с учётом лоджий, балконов и т.п.) –**15680,6** кв.м.
- общая площадь жилых и нежилых помещений –**11007,8** кв.м.
- общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов и т.п.) – **10209,4** кв.м.
- общая площадь нежилых помещений (офисов) –**798,4** кв.м,

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Управлять Жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и

действующим законодательством РФ.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, в том числе по заключению договоров на управление многоквартирным домом с Собственниками.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Исполнителем сделок в рамках исполнения настоящего Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления в г. Обнинске.

3.1.7. От своего имени заключить договоры с организациями коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, а так же газоснабжения.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание и организовывать работы по ликвидации аварий принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.3. настоящего Договора.

3.1.10. Информировать в письменной форме собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за «15» (пятнадцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление счета в срок до «15» числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Заказчика и/или собственников при обязательном условии уведомления и согласования о проведении данной процедуры.

3.2.3. Без согласования изменять, путем размещения соответствующей информации в едином платежном документе/счете, размеры обязательных платежей на коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение), в случае изменения в течение финансового года тарифов на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, отопление согласно действующих на соответствующий период времени цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги, утвержденных органами местного самоуправления или уполномоченными на то органами.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные ему услуги по данному Договору в срок до «25» числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Данные услуги и их оплата включаются в выставляемый Исполнителем счет на оплату услуг.

3.3.2. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Заказчика по предмету настоящего Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников или иных пользователей) во всех организациях.

3.3.3. Своевременно сообщать Исполнителю о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.3.4. Ежемесячно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять Исполнителю для расчетов платежей за коммунальные услуги, в противном случае Исполнитель производит начисления согласно нормативам потребления и делает перерасчет после предоставления указанных показаний.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарного, технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. При проведении Заказчиком и/или собственниками (пользователями) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Исполнителем обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4. ЦЕНА УСЛУГ ИСПОЛНИТЕЛЯ

4.1. Исполнитель оказывает Заказчику услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", указанных в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.2 Стороны определили, что размер оплаты по настоящему Договору за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется ставками и тарифами в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

4.3 Размер платы за коммунальные услуги устанавливается исходя из тарифов и расценок, принятых органами местного самоуправления, Постановлениями Правительства РФ, действующих на дату заключения настоящего Договора. Изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ. В случае принятия соответствующего решения уполномоченным органом, внесение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному жилому дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.3. Исполнитель несет ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями.

5.4. В случае нарушения Заказчиком и/или собственниками срока внесения платежей, установленного п. 3.3.1. настоящего Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем, и подлежит уплате Заказчиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.5. При нарушении Заказчиком и/или собственниками помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором, они несут ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам органов городского самоуправления г.Обнинска в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. В случае причинения убытков Заказчику по вине Исполнителя последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. п. 4.1. настоящего Договора подлежит корректировке по взаимному соглашению Сторон в случае увеличения или уменьшения затрат Исполнителя на управление и содержание Жилого дома.

6.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.3. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем. Претензии также могут быть предъявлены собственником или пользователем жилого/нежилого помещения.

6.4. Критериями качества работы Исполнителя являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги и прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

7. ФОРС – МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия

обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до момента заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками и управляющей организацией или отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч.13 ст. 161 ЖК РФ.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.3. Договор также считается расторгнутым Сторонами с момента определения собственниками способа управления многоквартирным домом.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Риэлт-менеджмент»
ИНН 4025416015 КПП 402501001

Калужская область, город Обнинск, ул.
Белкинская, д.46, оф.14

1). р/с 40702810722230120781 в Отделении №
8608 Сбербанк России г. Калуга
к/с 30101810100000000612, БИК 042908612,
ИНН 7707083893, КПП 402702001

2). р/с 40702810300350222703 в ПАО
«БИНБАНК»
к/с 30101810245250000117 БИК 044525117

Управляющая компания:

ООО «Региональная Управляющая Компания»

Адрес: 249034, Калужская обл., г. Обнинск,
ул. Гагарина, д.5, оф.7
ИНН: 4025413335

КПП: 402501001

Р/счёт: 40702810322230101414
Отделение № 8608 Сбербанк России г. Калуга
К/счет: 30101810100000000612 в РКЦ г. Обнинска
БИК: 042908612

тел./факс: (48439) 2-50-60

Генеральный директор



/Чичкин К.В./

Директор



/Ефимова И.О./

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

Расчет (на площадь начисления метр квадратный) стоимости содержания и ремонта общего имущества жилого помещения

№ п/п	Статьи расходов	Плата в рублях для населения за 1 кв.м. в месяц
1.1	Содержание придомовой территории и благоустройство (покос газона, механизир-я и ручная уборка снега, зеленые насаждения) (*)	3,00
1.2	Содержание мест общего пользования (*)	2,68
1.3	Техобслуживание инженерного общедомового оборудования (водопроводных, канализационных сетей и пр.), автоматическая пожарная сигнализация. Программное обеспечение. Снятие общедомовых и индивидуальных показаний водомерных и тепловых счетчиков, расчет отопления по общедомовым и индивидуальным счетчикам отопления (*) Дератизация	3,21
1.4	Содержание расчетного центра (паспортистка, бухгалтерия, оплата без комиссии в Сбербанке и на сайте УК, портал ГОС УСЛУГИ, управление, налоги, юридическое сопровождение, заполнение и ведение ГИС ЖКХ) (*)	2,98
1.5	Освещение мест общего пользования (обслуживание ВРУ, электроснабжение дома, снятие показаний) (*)	1,96
1.6	Обслуживание ШРП и газового оборудования	0,95
1.7	Домофон	1,00
1.8	Текущий ремонт (внутренних систем отопления, канализации, электроснабжения, конструктивных элементов здания) (*)	1,90
	<u>Содержание и ремонт общедомового имущества</u>	<u>17,68</u>
2.1	Техническое обслуживание и эксплуатация крышной котельной (**)	4,90
2.2	Техническое обслуживание лифтового хозяйства и ежегодная страховка и ежегодное тех.освидетельствование) (**)	5,20
	<u>ИТОГО</u>	<u>27,78</u>

(*) затраты на зарплату, **налоги 43%**, материалы инвентарь, спецодежда и т.д.

(**) тариф может быть изменен при удорожании стоимости работ (услуг) третьего лица (непосредственного исполнителя работ).

Генеральный директор



/Чичкин К.В./

Директор



/Ефимова И.О./

Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Высадка цветов, кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.
7. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).
8. Пожарная сигнализация.
9. Крышная котельная.

Наименование работ	Периодичность
Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости
Мелкий ремонт входных дверей	По мере необходимости
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю
Влажная уборка лестничных площадок и маршей 1 этажа, лифтов	Ежедневно
Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 1 этажа	1 раз в неделю
- Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах: с мусоропроводом и лифтом	1 раз в 2 недели
Протирка пыли с колпаков светильников, отопительных приборов, подоконников, почтовых ящиков в помещениях общего пользования	2 раз в год
Мытье и протирка стен, дверей, окон в помещениях общего пользования	1 раз в год
Уборка снега перед входом в подъезд, ликвидация наледи, посыпка песком	Ежедневно
Уборка земельного участка, входящего в состав общедомового имущества	Ежедневно
Чистка урн	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Очистка проездов от снега на участке, входящем в состав общего имущества	По мере необходимости
Окос придомовой территории	1 раз в месяц
Подрезка кустарников, сучьев, спиливание старых деревьев	2 раза в год
Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилялей и задвижек	По мере необходимости
Регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
Уплотнение сгонов	По мере необходимости
Отключение радиаторов при их течи	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
Пробивка засоров канализационных труб	По мере необходимости
Замена перегоревших лампочек	По мере необходимости
Устранение повреждений на электрических сетях (соединение электрических проводов, протяжка и зачистка контактов, замена переключателей)	По мере необходимости
Снятие показаний счетчиков в местах общего пользования	1 раз в месяц
Освещение мест общего пользования	Ежемесячно
Заделка свищей, зачеканивание растресканных на трубопроводах	По мере необходимости
Обслуживание вентиляционных каналов	По графику
Аварийно- диспетчерское обслуживание	Постоянно
Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
Управление и организация предоставления коммунальных услуг по дому	В течение действия договора управления

Генеральный директор



/Чичкин К.В./

Директор



/Ефимова И.О./