

ДОГОВОР №Стр/2
управления многоквартирным домом

10 июля 2024 г.

г. Коммунар

Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно-Строительный Монтаж» (ООО «Промстроймонтаж»), далее именуемое «Застройщик» в лице генерального директора Левашова Сергея Александровича, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Олимп Сервис» (ООО «Олимп Сервис»), лицензия № 047000882 от 20 октября 2023 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с учетом особенностей лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных ЖК РФ, выдана Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, далее именуемое "Управляющая организация" в лице генерального директора Береженцева Олега Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор №Стр/2 от 10.07.24 управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, МО город Коммунар, г.Коммунар, ул.Строителей, д.38, корпус 2 (далее - Многоквартирный дом);
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №3 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме следующие коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- вывоз мусора путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (договора на вывоз мусора) с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.6. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

Застройщик

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана в соответствии с условиями настоящего Договора:

2.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей), требованиями технических регламентов, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах и жилых домах, а также норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных нормативных правовых актов.

2.1.2. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению надлежащего качества и в необходимом объеме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Управляющая организация от своего имени заключает договоры о приобретении соответствующих коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.1.4. От своего имени заключать с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных отходов.

2.1.5. Обеспечивать предоставление собственникам помещений в Многоквартирном доме следующих услуг:

- контроль доступа в подъезды и на территорию Многоквартирного дома;
- работа домофона и кодового замка двери подъезда.

2.1.6. По требованию собственника помещений в Многоквартирном доме предоставлять сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, предъявленного ему к уплате, а также о наличии (об отсутствии) его задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления ему неустоек (штрафов, пеней). Предоставлять любому собственнику помещений в Многоквартирном доме в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

2.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Довести до сведения Застройщика и собственников помещений в Многоквартирном доме номера телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки по устранению аварий от собственников помещений в Многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

2.1.8. Обеспечить локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки.

Застройщик

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация



2.1.9. Обеспечить хранение технической документации, полученной от Застройщика согласно Приложению № 5 к настоящему Договору.

2.1.10. В течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, лицу, к которому в порядке, предусмотренном действующим законодательством переходят функции по управлению Многоквартирным домом.

2.1.11. При обнаружении нарушения качества коммунальных услуг (факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, зарегистрировать в электронном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация должна разместить информацию о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг на информационных стендах Многоквартирного дома.

Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация регистрирует в электронном журнале учета таких фактов.

2.1.12. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2.1.13. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме и иных лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме составить и подписать акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, и подписан ею не позднее 12 часов с момента поступления обращения в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.14. Содержать общее имущество в Многоквартирном доме в состоянии, обеспечивающем соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.15. Обеспечить Застройщику и собственникам помещений в Многоквартирном доме возможность контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном разд. 3 настоящего Договора.

2.1.16. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. В том числе Управляющая организация вправе выполнять свои обязательства по настоящему Договору как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

Застройщик

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация



2.2.2. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.3. Требовать внесения платы по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.4. Производить осмотры общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия его состояния требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

2.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с ними и за их счет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

2.2.7. Осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за коммунальные услуги в пользу ресурсоснабжающей организации и иных лиц в случаях, установленных действующим законодательством.

2.2.8. Заключать от своего имени в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоры со сторонними организациями на оказание услуг (выполнение работ) для целей реализации настоящего Договора.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения ее обязанностей по настоящему Договору, а также передать Управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, указанные в Приложении № 5 к настоящему Договору, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

2.3.2. Незамедлительно информировать Управляющую организацию и при необходимости аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета, а также оказывать содействие в их устранении.

2.3.3. Оплачивать коммунальные услуги в отношении помещений в Многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента передачи этих помещений по передаточному акту или иному документу о передаче иным лицам.

2.3.4. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации для лиц, заключивших договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль за действиями Управляющей организации в порядке, установленном разд. 3 настоящего Договора.

3.4.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ее обязательств по настоящему Договору.

Застройщик _____

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация _____

4

3. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

3.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком, собственниками помещений в Многоквартирном доме и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, в частности путем:

- получения от Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности выполнения работ и оказания услуг (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в уполномоченные госорганы и органы местного самоуправления для принятия мер, предусмотренных законодательством.

3.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в том числе в следующих случаях:

- выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ;
- причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Застройщика или собственника помещений в Многоквартирном доме или иных лиц, повлекших причинение ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3. Акт составляется в произвольной форме с указанием в нем даты и времени его составления, даты, времени и характера нарушения, его причин и последствий, всех разногласий и возражений, возникших при составлении акта, а также подписей Сторон.

3.4. Акт о нарушении условий Договора является основанием для применения мер ответственности к Управляющей организации, Застройщику, собственнику помещений в Многоквартирном доме или иным лицам, по вине которых произошло нарушение.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора складывается:

- из стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору;
- стоимости коммунальных услуг по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению, а также по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору равен календарному месяцу.

4.3. Ежемесячная плата за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение

Застройщик _____

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация _____

5

общей площади помещений Многоквартирного дома на тариф, установленный в расчете за 1 кв. м такой площади в месяц. Тариф установлен Приложением № 4 к настоящему Договору.

Общая площадь помещений Многоквартирного дома рассчитывается как сумма общей площади жилых помещений с учетом летних, нежилых помещений, которые входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме, и нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Стоимость таких услуг и работ Управляющая организация включает в выставленный платежный документ за месяц.

Застройщик оплачивает работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в части, которая приходится на помещения, не переданные собственникам помещений в Многоквартирном доме, и не включена в платежные документы, выставляемые таким собственникам.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые собственниками помещений в Многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией, а также региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу новых тарифов.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают стоимость коммунальных услуг на основании платежного документа, который Управляющая организация ежемесячно выставляет им.

Застройщик вносит плату за коммунальные услуги за те помещения в Многоквартирном доме, которые не были переданы собственникам помещений в Многоквартирном доме, и в части, которая не включена в платежные документы, выставляемые собственникам помещений в Многоквартирном доме.

4.5. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.6. Плата за содержание жилого помещения (включая плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (кроме капитального ремонта) и плату за коммунальные услуги) вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства). Платежные документы Управляющая организация выставляет не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем, за который начислена плата.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: площадь помещения, количество проживающих граждан, объем коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги,

Застройщик _____

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация _____

6

расчет суммы к оплате и другие данные, которые предусмотрены законодательными и нормативными правовыми актами.

4.8. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком и собственниками помещений в Многоквартирном доме за соответствие качества всех услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме, которому переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме, обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятистодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в Многоквартирном доме, а также имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные чрезвычайные и непредотвратимые, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

Застройщик

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация

7

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует три месяца. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие Договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

В том числе по своему соглашению в порядке, установленном законодательством, Стороны вправе изменить Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3 к настоящему Договору). Внесение таких изменений стороны оформляют путем подписания дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникшие в результате заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Основные характеристики Многоквартирного дома (Приложение № 1);
- Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2);
- Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3);
- Тариф за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N №);
- Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение № 5).

Застройщик _____

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация _____

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»:
Общество с ограниченной ответственностью
«Промышленно-строительный Монтаж»

Адрес (место нахождения):
188330, Ленинградская область, Гатчинский район,
пгт. Сиверский, ул.Красная, д.33, пом.Н-1
Почтовый адрес:
196601, Санкт-Петербург, г. Пушкин, а/я №2

ИНН 7820330640
КПП 782001001
ОГРН 1127847616137

Расчетный счет № 40702 810 8 5512 0000687
в ПАО Сбербанк (Северо-Западный банк)
кор. счет № 30101810500000000653
БИК 044030653

тел./факс: 466-52-48, эл.почта: info@supericm.ru

Генеральный директор



/ С.А.Левашов

«Управляющая организация»:
Общество с ограниченной ответственностью
«Олимп Сервис»

Адрес (место нахождения):
188322, Ленинградская обл., Гатчинский р-н.,
г. Коммунар, ул. Железнодорожная, д. 29, пом. 2Н

ИНН 4705105151
КПП 470501001
ОГРН 1234700025383

Расчетный счет № 40702 810 4 5500 0108203
в ПАО Сбербанк (Северо-Западный банк)
Кор. счет 30101810500000000653
БИК 044030653

тел. +7(911)714-53-96, эл.почта: oleg2707@bk.ru

Генеральный директор



/ О.В.Береженцев

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Застройщик _____

Управляющая организация _____

Основные характеристики Многоквартирного дома

1	Адрес Многоквартирного дома	г.Коммунар, ул.Строителей, д.38, корпус 2
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома (при его наличии)	На момент заключения Договора не присвоен
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный
4	Год постройки	2024
5	Этажность	3
6	Количество помещений, в т.ч.	57
	жилых помещений (квартир)	56
	нежилых помещений	1
7	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
8	Площадь, в т.ч.:	2763 кв.м.
	а) общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий)	2435,8 кв. м
	б) общая площадь нежилых помещений	57,1 кв. м
9	Вид деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях	На момент заключения Договора деятельность не осуществляется
10	Количество лиц, постоянно проживающих в жилых помещениях	На момент заключения Договора проживающих нет
11	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	47:24:0102004:3066
12	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов:	
	а) электроснабжение	Установлен
	б) отопление	Установлен
	в) холодное водоснабжение	Установлен
	г) горячее водоснабжение	Установлен
	д) водоотведение	Установлен

«Застройщик»:
Генеральный директор
ООО «ПромСтройМонтаж»

/ С.А.Левашов



«Управляющая организация»:
Генеральный директор
ООО «Олимп-Сервис»

/ О.В.Береженцев



Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Застройщик _____

Управляющая организация _____

**Состав и техническое состояние общего имущества
в Многоквартирном доме**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования, в т.ч.:		
а) лестницы	Материал лестничных маршей - бетон. Материал ограждений - металл.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
в) коридоры и лестничные площадки	Площадь пола - 234,44+ 354,31 кв. м. Материал пола - керамическая плитка	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
д) технические подвалы	Площадь пола - 626,6+930 кв. м. Перечень инженерных коммуникаций: <ul style="list-style-type: none"> • трубопроводы теплоснабжения; • трубопроводы ХВС, ГВС; • трубопроводы бытовой канализации; • трубопроводы ливневой канализации; • трубопроводы ИТП; • кабели силовые и слаботочные. Перечень установленного инженерного оборудования: <ul style="list-style-type: none"> • теплообменники отопления и горячей воды; • циркуляционные, подпиточные и дренажные насосы; • система автоматического поддержания давления; • оборудование регулировки систем отопления, ГВС, ХВС, вентиляции; • аппаратура автоматики ИТП; • вентиляционные установки; 	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Фундамент	Вид фундамента – бетонные блоки Количество продухов - 0 шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Наружные и внутренние капитальные стены	Материал – газобетонные блоки. Отделка - штукатурка с покраской.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Застройщик _____


Управляющая организация _____

11

Перекрытия	Материал – железобетонные плиты	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Кровля	Вид– плоская, утепленная, с внутренним водостоком; из рулонных материалов	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования материал - металл	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Окна	Вид - двухкамерные стеклопакеты в металлопластиковых переплетах	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Водосточные желоба (водосточные трубы)	1. Количество желобов - 0 шт. внутренний водосток	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Светильники в местах общего пользования	Светодиодные светильники	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал и протяженность труб – не указываются	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество не определяется:	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество – не определяется.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность – не определяется	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность – Не определяется	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество не определяется	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность – не определяется	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок 5626 м2, в том числе: застройка 2170 м2, Площадь асф. проезда/стоянок - 1114,0 м2 Площадь тротуара -701,3 м2 Площадь отмостки – 291 м2 Щебеночно-набивные площадки/дорожки – 267,8 м2 Газон - 1081,9 м2	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Застройщик _____

Управляющая организация  12

Элементы благоустройства	Ограждения, Скамейки, Детское игровое оборудование	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Ливневая сеть	Люки, Приемные колодцы, ливневая канализация	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется

«Застройщик»:
 Генеральный директор
 ООО «ПромСтройМонтаж»



/ С.А.Левашов

«Управляющая организация»:
 Генеральный директор
 ООО «Олимп-Сервис»



/ О.В.Береженцев

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Застройщик _____

Управляющая организация _____

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
а также по содержанию и ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме**

Наименование работы (услуги)	Периодичность (раз в год)
1. Содержание помещений общего пользования	
Мытье лестничных площадок и маршей	Один раз в неделю (по графику)
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств, почтовых ящиков	
Мытье окон	Один раз в три мес. (по графику)
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	
Подметание территории	ежедневно
Уборка газонов	1 раз в неделю
Выкашивание газонов	1 раз в мес
3. Сантехнические работы	
Техническое обслуживание инженерных сетей	постоянно
Восстановление эксплуатационных характеристик инженерных сетей	По необходимости
Запуск системы отопления	По графику
Консервация системы отопления	По необходимости
Промывка выпусков системы канализации	По графику
Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	По графику
4. Электротехнические работы	
Техническое обслуживание электрических сетей	постоянно
Замеры системы изоляции	По необходимости
Осмотры электрощитов	По необходимости
5. Кровельные работы	
Техническое обслуживание кровли	постоянно
Очистка кровли от мусора	1 раз в мес.
6. Осмотры	
Осмотр наружных ж/б конструкций	По графику
Осмотр состояния конструкций лестничных клеток	По графику
7. Услуги по начислению и сбору платежей, а так же работе с неплательщиками	Постоянно
8. Услуги по управлению	Постоянно
9. Особые и специализированные работы	
Аварийно - диспетчерское обслуживание	Постоянно, круглосуточно
Обслуживание вентканалов	постоянно

Застройщик _____

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Управляющая организация _____

14

10. Вывоз и размещение ТБО, благоустройство территории	
Вывоз твердых бытовых отходов (в т.ч. крупногабаритного) по графику	По графику
Уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю

«Застройщик»:
Генеральный директор
ООО «ПромСтройМонтаж»



/ С.А.Левашов

«Управляющая организация»:
Генеральный директор
ООО «Олимп-Сервис»



/ О.В.Береженцев

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Застройщик _____

Управляющая организация _____

**Тарифы за управление, содержание и текущий ремонт
общего имущества в Многоквартирном доме**

1. На момент заключения договора оплата за оказанные услуги производится на основании тарифов, утвержденных Решением Совета депутатов МО город Коммунар от 18.12.2013 № 61 «О продлении срока действия решения Совета депутатов МО город Коммунар от 29.12.2012 № 92 «Об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, услуги по управлению МКД в жилищном фонде МО город Коммунар в 2013 году». Данный порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору сохраняется до принятия Решения об изменении платы за содержание и ремонт жилья собственниками на общем собрании собственников жилья дома.

На период расчетов за услуги Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для собственников жилых (нежилых) помещений и нанимателей жилых (нежилых) помещений – бланки счетов - квитанций на оплату услуг;
- для наймодателей жилых (нежилых) помещений, владельцев жилых помещений – счета на оплату услуг, работ.
- для целей выставления пеней – счета на оплату пеней.

2. Цена оплаты за содержание кв. м жилого (нежилого) помещения при ежемесячном внесении платы составляет – 37,18 руб. за 1 м² общей площади.

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по всем видам работ и услуг			
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф (руб./кв.м.)
1.	Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций	постоянно	14,94
2.	Уборка лестничных клеток и санитарное обслуживание	в соответствии с графиком	3,10
3.	Содержание придомовой территории	в соответствии с графиком	2,72
4.	Услуги по управлению	в соответствии с графиком	3,42
5.	Текущий ремонт общего имущества	постоянно	2,25
6.	Обслуживание системы контроля управления доступом	постоянно	1,13
7.	Эксплуатация приборов учета и обслуживание АИТП	постоянно	3,92
8.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно	2,19
9.	Услуги службы учета граждан и РКО (расчетно-кассового обслуживания)	в соответствии с графиком	2,50
10.	Обслуживание системы видеонаблюдения	в соответствии с графиком	1,01
Итого			37,18

«Застройщик»:
Генеральный директор
ООО «ПромСтройМонтаж»

/ С.А.Леваиов

«Управляющая организация»:
Генеральный директор
ООО «Олимп-Сервис»

/ О.В.Береженцев

Застройщик

Управляющая организация

Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

**Перечень технической документации на Многоквартирный дом
и иных связанных с управлением
Многоквартирным домом документов**

N	Наименование документа	Количество документов	Количество экземпляров
1	Технический паспорт на Многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)	Экспликация - 34 л. Поэтажный план - 7 л. Технический паспорт - 4 л.	По одному экземпляру каждый
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	Нет	Нет
3	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
4	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти	1	1
5	Кадастровый план (карта) земельного участка	1	1
6	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме	1	1
7	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	1	1
8	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	1	1
9	Акты освидетельствования скрытых работ	2	По одному экземпляру каждый
10	Протокол измерения шума и вибрации	1	1
11	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1	1
12	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	5	По одному экземпляру каждый
13	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	5	По одному экземпляру каждый
14	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	13	По одному экземпляру каждый
15	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	2	По одному экземпляру каждый

«Застройщик»:
Генеральный директор
ООО «ПромСтройМонтаж»

«Управляющая организация»:
Генеральный директор
ООО «Олимп-Сервис»

_____ / С.А.Левашов

_____ / О.В.Береженцев



Договор управления многоквартирным домом №Стр/2 от 10.07.2024

Застройщик _____

Управляющая организация _____

17