

ДОГОВОР № 008/22-А
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Южно-Сахалинск

03.08.2022г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ЛОТОС», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Ли Дмитрия Куюловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СЕРВИСНАЯ КОМПАНИЯ ЛИГО», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Силачёва Дмитрия Анатольевича, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор услуг по управлению многоквартирным домом, именуемый в дальнейшем «Договор», действуя в интересах домовладельцев, на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 65-64701000-07823-2021 от 27.07.2022г. и руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Застройщика обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **ул. 2-ая Северная д.4 в г. Южно-Сахалинске** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, согласно условиям Договора (на момент заключения договора Застройщик имеет договора с ресурсоснабжающими организациями на следующие виды коммунальных услуг: водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение и отопление, электроснабжение (далее по тексту – коммунальные услуги)), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения. До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям расходы по оплате коммунальных услуг оплачивает Застройщик энергоснабжающим организациям за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Управляющая организация возмещает затраты Застройщика по коммунальным услугам в части переданных помещений Правообладателям в Многоквартирном доме, после получения от Правообладателей денежных средств на расчетный счет Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость определены в Приложении № 2 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. За пять дней до заключения договора, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра (Приложение №1).

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме горячего и холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения и отопления, в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (ГВС, ХВС, отопление, прием стоков и электроснабжение).

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 5 дней с момента заключения договора техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и пунктом 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются правообладателям жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной приказом Застройщика с целью проверки качества, подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома. Акт составляется комиссией в составе службы технического надзора Застройщика, службы заказчика Застройщика, службой генерального подрядчика и представителями управляющей организации. При наличии замечаний они отражаются в Акте.

2.2.2. За пять дней до заключения договора, совместно с Застройщиком осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома, подписав с Застройщиком Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома (Приложение №1), в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.3. Осуществлять Управление Многоквартирным домом с момента подписания настоящего договора.

2.2.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170.

2.2.5. Компенсировать Застройщику затраты на обеспечение Многоквартирного дома коммунальными услугами с учетом положений пункта 1.1 договора по тарифам, установленным для оплаты соответствующих услуг в многоквартирных домах в части переданных Застройщиком правообладателям жилых и нежилых помещений с учетом, собранных с правообладателей на расчетный счет Управляющей организации денежных средств.

2.2.6. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Дома в отдельности) все жилищно-коммунальные, а также эксплуатационные услуги по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного Дома предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.7. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.2.8. Незамедлительно информировать Застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.2.9. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему Договору.

2.2.10. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилого и нежилого фондов).

2.2.11. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного дома.

2.2.12. Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

2.2.13. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также взысканию задолженности с Правообладателей за указанные услуги. До передачи жилых и нежилых помещений Правообладателям вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

2.2.14. Рассматривать обращения Застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

2.2.15. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателями (жилых, нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирном доме. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.2.16. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора (Приложение №2), после передачи Застройщиком помещений правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома;

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по взысканию задолженности по платежам, предусмотренным в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3.4. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, а также обеспечению дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.3.5. Управляющая организация имеет право заключить договор на вывоз ТБО и иные договора, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Расчеты сторон.

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении №2, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей

организации мотивированный отказ с постатейным (на основании Приложения №2) разъяснением причин отказа.

3.4. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи Правообладателем Управляющая организация на основании Приложения № 2 выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставаемых Застройщику на основании Приложения № 2 изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

3.6. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения.

4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.2. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания договора, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 4.1.1, 4.1.2. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 7 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и производят сверку взаиморасчетов.

4.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор, уведомив письменно о предстоящем расторжении Управляющую организацию за 1 (один) месяц до даты расторжения.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае неурегулирования спора путем переговоров в судебном порядке.

6. Дополнительные условия

6.1. Вся необходимая документация передается Застройщиком Управляющей компании по актам.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

6.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 – Акт осмотра Многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг и их стоимость, предоставляемых по Договору.

7. Взаимодействие при аварийных ситуациях.

7.1. При аварийных ситуациях применяется пункт 2.1.5 договора. Застройщик передает Управляющей организации список Подрядчиков с указанием контактных телефонов ИТР (инженерно-технических работников), которые отвечают в рамках гарантийных обязательств за строительство конструктивных элементов и технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома.

Аварийная ситуация и неисправность первоначально фиксируется сотрудниками Управляющей организации. После фиксации данные передаются Застройщику для составления совместного Акта. В Акте указывается вид неисправности, аварии, причины, а также сроки ее устранения. Акт подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Управляющей организации. До составления Акта аварийная ситуация локализуется силами Управляющей организации совместно с Подрядчиком, выполнившим строительство или монтаж системы, на которой выявлена неисправность или возникла авария. После составления Акта работы по устранению неисправностей или причин, а также последствий аварии, выполняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчиками, которые осуществляли строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, а также монтаж технологического и инженерного оборудования.

8. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «ЛОТОС»:

Юридический и фактический адрес: 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова 53.

ИНН 6501297106,

КПП 650101001,

Р/с 40702810750340003530

Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск

К/с 30101810600000000608

БИК 040813608 / ОГРН 1106501007469

Генеральный директор

/ Д.К.Ли

Исполнитель:

ООО «Сервисная компания ЛИГО»

693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Ветеранская, 16/11-8

Тел. 89146414240

ИНН / КПП 6501278600/650101001

Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

Р/с 40702810350340001437

к/с 30101810600000000608

Генеральный директор

Силачев Д.А.

АКТ
ОСМОТРА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО

1. Общие сведения по общим строениям

Адрес в г. Южно-Сахалинск	ул. 2-ая Северная д.4
Год постройки	2022 год
Кадастровый номер земельного участка:	65:01:0802001:1684
Земельный участок, площадь в м ² (далее площадь)	
Материал стен	Монолитный железобетон
Сейсмостойкость	8 баллов
Дом оборудован	холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением, системой контроля доступа, пожарной сигнализацией,
Электроснабжение расчетная мощность	кВт
Чердачное помещение	
Наличие подвала или полуподвала, техническое подполье (м2)	448,84
Количество подъездов	2
Число этажей	5
Количество жилых помещений	40
Количество нежилых помещений, в т.ч.:	4
нежилых помещений (общественного назначения)	4
Площадь лестничных клеток и маршей	315,9
Жилая площадь квартир	2047,50

2. Конструкции

Наименование элементов общего имущества	
Фундамент	
Отмостка	
Стены и перегородки	
Отделка фасада	
Перекрытия	
Крыша	
Водоотводящие устройства	
Входные двери подъездов	
Входные двери, люки подвалов, технических подполий	
Двери, выходы на чердак	
Конструктивные элементы лестничных клеток	
Окна	
Внутренняя отделка подъездов	
Конструктивные элементы подвала, технического	
Конструктивные элементы чердачного помещения, технического этажа	
Внутридомовая система холодного водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной	
Внутридомовая система отопления (тепловой уел), в том числе общедомовой прибор учета расхода (дата очередной	
Внутридомовая система электроснабжения, в том числе общедомовой прибор учета расхода электроэнергии на	
Внутридомовая система канализации	
Указатели наименования улицы и пр., номер дома, подъезда, флагодержатели.	
Система водоотведения с придомовой территории	
Элементы благоустройства придомовой территории	
Площадки для сбора твердых бытовых отходов	
Зеленые насаждения	
Система электроосвещения придомовой территории	
Покрытие тротуаров и проездов	

Генеральный директор ООО "Сервисная компания ЛИГО"

Д.А. Силачев



Генеральный директор ООО СЗ «ЛОТОС»

Д.К. Ли



Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многokвартирного дома и иных услуг и их стоимость

Наименование		Единицы	Северная
Количество квартир		ед.	40
Полезная площадь		м2	2 047,50
Тариф, в т.ч.		р/м2 в мес.	44,92
НБВ в месяц		тыс.р./мес	91,98
1 Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и несущих конструкций многоквартирных домов			
			4,93
1.1.	Проверка технического состояния видимых частей несущих конструкций и несущих конструкций многоквартирных домов	2	0,10
1.2.	Проведение восстановительных работ		0,00
1.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	2	0,10
1.4.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный сезон производится ремонт незамедлительно. Подготовка к сезонной эксплуатации.	2	0,10
1.5.	Очистка кровель от снега и наледи.		4,63
2 Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			8,64
2.1.	Проверка исправности контрольно- измерительных приборов, запорной арматуры, колл. приборов учета, расширительных баков и прочих элементов системы. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения: устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование; устранение засоров выпусков канализации (до колодца) с проверкой исправности канализационных вытяжек; замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов на стояках общего пользования; аварийное обслуживание	36	4,54
	Проверка исправности контрольно- измерительных приборов, запорной арматуры, колл. приборов учета, расширительных баков и прочих элементов системы. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем горячего водоснабжения, неисправностей в системах водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование; замена прокладок, набивка сальников у водоразборной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов на стояках общего пользования; аварийное обслуживание	36	
2.2.	Проверка исправности контрольно- измерительных приборов, запорной арматуры, колл. приборов учета, расширительных баков и прочих элементов системы. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения: устранение неисправностей в системах отопления (смена регулировочной арматуры в местах общего пользования); наладка и регулировка систем отопления с целью ликвидации непрогревов, завоздушивания; устранение аварий на системах теплоснабжения	15	2,66
2.3.	Проверка исправности контрольно- измерительных приборов, запорной арматуры, колл. приборов учета, расширительных баков и прочих элементов системы. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования: техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедшей из строя проводки, аварийное обслуживание	36	1,45
2.4.	Проверка рабочего состояния систем вентиляции.		0,00
2.5.	Работы по содержанию лифтов: - диспетчерский контроль - осмотры, тех.обслуживание и ремонт - аварийное обслуживание - техническое освидетельствование, в т.ч. после замены элементов оборудования		0,00
2.6.	Содержание газовой котельной		0,00
3 Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
			12,51
3.1	Сухая уборка коридоров, лестничных площадок и маршей, холлов и тамбуров	209	6,67
3.2	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	104	1,76
3.3	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, шкафов для эл.счетчиков, полотен дверей, дверных ручек (мест общего пользования)	104	0,12
3.4	Мытье панелей, окон, подоконников, дверей.	2	3,58
3.5	Уборка подвального и чердачного помещения	1	0,05
3.6	Дератизация и дезинсекция	4	0,33
4 Уборка придомовой территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд общего имущества собственников МКД			17,28
4.1	Подметание в теплый период (крыльца, тротуары и проезды)	156	1,94
4.2	Подметание в зимний период (крыльца и тротуары)	78	1,43
4.3	Очистка территории от наледи и льда (тротуар)	52	10,50
4.4	Очистка урн от мусора	365	0,75
4.5	Механизированная расчистка от снега в зимнее время при наличии колеяности 5 см	40	0,94
4.6	Уборка контейнерных площадок	313	1,25

4.7	Уборка газонов от случайного мусора	52	0,07
4.8	Покос и уборка травы	20	0,41
5	Управление многоквартирным домом в том числе начисление, обработка, прием платежей, распечатка и доставка квитанций	12	0,67
6	Ежедневная охрана территории	12	0,00
7	Содержание детско-игровых площадок, элементов благоустройства	313	0,17
8	Сохранность и надлежащий уход за зелёными насаждениями	8	0,72
Плата за содержание и ремонт			44,92

Генеральный директор ООО "Сервисная компания ЛИГО"

Д.А. Силачев



Генеральный директор ООО СЗ «ЛОТОС»

Д.К. Ли

