

Договор управления многоквартирным домом №1/2025

«01» ноября 2025 г.

г. Новосибирск

Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Филимонова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава и Общество с ограниченной ответственностью «СД Регион», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Куропий Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключён в соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным жилым домом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой в осях А-Да/1-15а-блок №1(по генплану)-I этап строительства многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район.

1.2. Застройщик, в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ, заключает настоящий договор с Управляющей организацией в целях обеспечения содержания общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг до момента выбора способа управления собственниками помещений.

Настоящий договор заключён между Застройщиком и Управляющей организацией так же в интересах участников долевого строительства вышеуказанного многоквартирного дома.

1.3. Стоимость услуг Управляющей организации определены в пункте 4.1 настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по поручению Застройщика от своего имени, обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьёй 36 Жилищного кодекса РФ.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.2. Исполнять обязательства только в пределах полученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.3. Организовать выполнение работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путём заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома и территории в пределах границ земельного участка многоквартирного дома.

3.1.4. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими, прочими организациями, в том числе по объёму, качеству и сроку предоставления Застройщику и собственникам жилых помещений жилищно-коммунальных и иных услуг;

3.1.5. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключённым договорам и нести ответственность за их надлежащее исполнение;

3.1.6. Организовывать начисление, сбор, перерасчёт и перечисление платежей Застройщика за коммунальные услуги по договорам с ресурсоснабжающими организациями;

3.1.7. Перевыставлять начисление платежей собственникам помещений за коммунальные ресурсы, с даты подписания акта приёма-передачи жилого/нежилого помещения, в соответствии с действующим законодательством;

- 3.1.8. Фиксировать и устранять факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 3.1.9. Фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома и немедленно принимать меры по их устранению;
- 3.1.10. Производить проверку технического состояния Общего имущества;
- 3.1.11. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации многоквартирного дома, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 3.1.12. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путём заключения договоров с подрядными организациями;
- 3.1.13. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учёта, оформление и хранение соответствующей документации;
- 3.1.14. Вести учёт выполненных работ по заявкам собственников;
- 3.1.15. Информировать Застройщика, собственников помещений в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- 3.1.16. Информировать Застройщика и собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путём размещения объявлений на информационных стендах;
- 3.1.17. Предоставлять сведения о состоянии расчётов по оплате коммунальных услуг.
- 3.1.18. Предоставлять информацию об объёмах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядок их оплаты.
- 3.1.19. Фиксировать факты непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и устранять выявленные недостатки в установленные сроки, составлять акт об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации;
- 3.2.2. Формировать предложения Застройщику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома;
- 3.2.3. Реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;
- 3.2.4. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату;
- 3.2.5. Принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе, по выбору способа управления многоквартирным домом;
- 3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.7. Организовывать выполнение работ и оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств;

3.3 Застройщик обязуется:

- 3.3.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором за жилые/нежилые помещения в данном многоквартирном доме, которые не переданы участникам долевого строительства.
- 3.3.2. При передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей организации снять показания с индивидуальных приборов учёта потребления коммунальных услуг.
- 3.3.3. До передачи участникам долевого строительства поддерживать жилые/нежилые помещения в надлежащем состоянии. При обнаружении в жилом/нежилом неисправностей оборудования, немедленно принимать меры по их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.
- 3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям.
- 3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 3.3.6. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

- 3.3.7. В случае обнаружения сбоев в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества, информировать Управляющую организацию о данных фактах.
- 3.3.8. Предоставить Управляющей организации информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора.
- 3.3.9. Допускать в помещения уполномоченных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ по установке электро-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля.
- 3.3.10. В случае перехода права собственности на помещение другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей организации идентификационные данные нового собственника жилого/нежилого помещения, предоставить Управляющей организации акт приёма-передачи помещения в течение 3-х рабочих дней с момента его подписания.
- 3.3.11. Подписывать акт приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ/универсальный передаточный документ. Документы подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ/универсальный передаточный документ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую организацию. При несоблюдении обязанности, акт приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ/универсальный передаточный документ считается подписанным, а работы или услуги – выполнены.
- 3.3.12. Застройщик обязуется передать исполнительную документацию, технический паспорт здания в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания договора.

3.4. Застройщик в праве:

- 3.4.1. Получать в необходимых объёмах коммунальные услуги надлежащего качества безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
- 3.4.2. Получать от исполнителя сведения о состоянии расчётов по оплате коммунальных услуг.
- 3.4.3. Получать от исполнителя информацию об объёмах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядок их оплаты.
- 3.4.4. Получать от исполнителя акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
- 3.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организацией исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора.
- 3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми на основании с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

3.5. Застройщик не вправе:

- 3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу;
- 3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4. Размер и порядок оплаты по настоящему договору

- 4.1. Стоимость выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации по настоящему Договору составляет 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей, в том числе 5% НДС в размере 2 380, 95 (две тысячи триста восемьдесят) рублей 95 копеек. В случае изменения ставки НДС стоимость услуг корректируется Управляющей организацией в одностороннем порядке на ставку НДС в соответствии с п. 8 ст.164 НК РФ.
- 4.3. Застройщик ежемесячно вносит плату за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг на расчётный счёт Управляющей организации, в срок обусловленный ч.1 ст.155 Жилищного кодекса РФ на основании выставленного счёта на оплату.

Акт приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ/универсальный передаточный документ Управляющая организация выставляет не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным.

Единый платёжный документ в электронной форме, размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия данного договора произошли изменения в действующем законодательстве;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения данного договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты данной местности.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей организации.

5.5. При наличии задолженности Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, Управляющая организация может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

6. Срок действия и расторжения договора

6.1. Настоящий договор действует с даты разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до проведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей организации органом местного самоуправления либо собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом.

6.2. Настоящий договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Споры, возникающие при исполнении по настоящему Договору, решаются путём переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия, спор передаётся на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Прайм Сервис»
Адрес юридический: 630049, Новосибирская область, г. Новосибирск, пр-т. Красный, зд. 200,
ИНН 5406258641 КПП 540201001
ОГРН 1035402499714
р/с 40702810523130003085
Филиал «Новосибирский»
АО «АЛЬФА-БАНК»,
к/с 30101810600000000774
БИК 045004774,
e-mail: ps-s75@mail.ru
тел. +7(383) 349-55-80

Директор



_____/ А.С. Филимонов /

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«СД Регион»
Адрес юридический: 630132, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 75, помещ. 40,
ИНН 5406407452 КПП 540601001
ОГРН 1075406029490
р/с 40702810500000116550
БАНК ГПБ (АО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
e-mail: sdregion2017@gmail.com
тел. +7 (383) 249-25-02

Директор



_____/ Ф.В. Куропий /