

**ДОГОВОР № 04-01/8-331-20**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Челябинск

«16» декабря 2020 года

**Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Атаманченко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДомМой»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице директора Катаевой Надежды Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», а каждый по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. В целях управления многоквартирным жилым домом, до момента отбора управляющей организации согласно п. 14 ст. 161 ЖК РФ, Стороны заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом, расположенным по адресу:

- жилой дом № 6 по улице Станционная в г. Челябинске, Челябинской области (далее по тексту - Дом).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома правообладателям помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирными домами деятельности.

Срок оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору:

Начало оказания услуг и выполнения работ: с момента приемки объекта по Акту приема-передачи в управление,

Окончание оказания услуг и выполнения работ: до «28» февраля 2021 года, либо до момента выбора собственниками жилых/нежилых помещений в Доме способа управления Домом или до момента отбора управляющей организации для управления Домом по результатам открытого конкурса, согласно п. 6.3. настоящего Договора.

2.2. Управляющий оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе осуществляет:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования Дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, канализации, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемников квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъездах Дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание Дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и их инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (при необходимости смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) при необходимости прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

ж) при необходимости текущий ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке Дома к эксплуатации в зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) комплектование тепловых узлов контрольно-измерительными приборами;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- е) установка пружин - доводчиков на входных дверях;
- ж) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- з) ремонт труб наружного водостока;
- и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавыпавшего снега
- посыпка территорий противогололедными материалами
- подметание территорий в дни без снегопада

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками
- протирка указателей на Доме.

2.2.3.4. Технические осмотры помещений общего пользования Дома:

2.2.3.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Управляющий в соответствии с настоящим Договором осуществляет техническое обслуживание помещения (помещений) Дома с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственников помещений в Доме;

б) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

в) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине собственников помещений в Доме.

2.5. Управляющий в соответствии с настоящим Договором обеспечивает предоставление услуги по вывозу ТБО.

2.6. Настоящим Управляющий подтверждает, что на момент подписания настоящего договора им осуществлен осмотр общего имущества Объекта, в т.ч. смонтированных систем и сетей (внутридомовых и внутриплощадочных), претензий по состоянию, работоспособности и функционированию не выявлено.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕГО

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Добросовестно и качественно оказывать услуги и выполнять работы по настоящему Договору.

3.1.2. Принять объект от Застройщика по Акту приема-передачи в управление не позднее 1 рабочего дня с момента заключения настоящего договора и приступить к выполнению всего комплекса обязательств по обслуживанию и эксплуатации Дома :

-обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

-представлять законные интересы собственников, правообладателей помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

-контролировать своевременное внесение правообладателями, собственниками помещений Дома установленных обязательных платежей и взносов;

-вести, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

-созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.1.3. Организовывать и обеспечить заключение договоров, необходимых для использования помещений в Доме по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии (в т.ч. договоров на поставку ресурсов с организациями коммунального хозяйства) в течение 2-х рабочих дней с момента приемки Объекта в эксплуатацию по Акту приема-передачи в управление.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации содержания, ремонта многоквартирного дома.

3.1.5. Осуществлять начисление платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с утвержденными тарифами, и принимать от правообладателей, собственников плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ.

3.1.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющего от правообладателей и собственников за жилищно-коммунальные ресурсы, осуществлять перечисления данных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10 настоящего Договора.

3.1.7. Своевременно ставить в известность собственников, правообладателей помещений в Доме об изменении тарифов.

3.1.8. Осуществлять по запросу собственников, правообладателей помещений в Доме выдачу в течение 2 (Двух) дней справок о количестве человек, проживающих в квартирах правообладателя на момент подачи запроса. Получение справок осуществляется представителем собственника, правообладателя помещений или направлением по почте по адресу, указанному в Договоре.

3.1.9. С момента подписания Актов приема-передачи жилых/нежилых помещений Управляющий осуществляет расчет стоимости (согласно п. 5.1., 5.2. настоящего Договора) оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества Застройщику в сторону уменьшения пропорционально площади помещений, переданных по Актам участникам долевого строительства Дома.

3.1.10. Предоставлять Застройщику акты выполненных работ и оказанных услуг и счета на оплату не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.11. Принимать письменные обращения собственников, правообладателей помещений по вопросам управления многоквартирного Дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.1.12. Ликвидировать последствия протечек и других нарушений, происшедших не по вине правообладателей помещений в Доме.

3.1.13. Своевременно и за свой счет устранять выявленные недостатки и скрытые дефекты, возникшие в результате не выполнения или недоброкачественного выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.14. Принимать срочные меры по устранению аварийных ситуаций и их последствий. О необходимости проведения аварийных работ сообщать Застройщику незамедлительно.

3.1.15. В нормативные предельные сроки устранять аварии и их последствия в Доме собственными силами.

3.1.16. В случае выявления неправомерных действий физических или юридических лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу в Доме, немедленно сообщать об этом в органы внутренних дел и Застройщику.

3.1.17. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.1.18. Обеспечить закрытие входных групп (люки, двери) на чердаки и кровлю.

3.1.19. Обеспечить Собственников, правообладателей помещений в Доме информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.20. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателями (жилых, нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирном доме.

3.1.21. После выбора управляющей организации по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления в соответствии с п. 13 статьи 161 Жилищного кодекса передать ей по Акту места общего пользования Объекта, здания, сооружения и сети, в том числе системы инженерно-технического обеспечения, полученные от Застройщика.

После выбора управляющей организации по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления в соответствии с п. 13 статьи 161 Жилищного кодекса передать ей по Акту всю техническую документацию по Объекту, полученную от застройщика.

3.1.22. Осуществлять ежедневный обход и осмотр состояния инженерных систем и оборудования, у установленных в доме на предмет исправности их работы.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. В случае невнесения правообладателем, собственником платы в течение 2 (Двух) месяцев производить отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.2. По согласованию с собственником, правообладателем помещений производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, правообладателя, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Обеспечить доступ ко всем инженерным сетям, предназначенным более чем для одного помещения, находящимся внутри Дома.

4.1.2. В заранее согласованное время обеспечить доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение работников Управляющего для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях и оборудовании общедомового назначения, контроля за работой приборов учета, технического и санитарного состояния Дома.

4.1.3. Своевременно производить оплату работ и услуг Управляющего в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.1.5. Предоставить Управляющему перечень помещений, принадлежащих Застройщику на момент заключения настоящего Договора.

4.1.6. В течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи жилых/нежилых посредством электронной почты, факсимильной связи или иным способом сообщать Управляющему информацию о новом правообладателе помещений.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Осуществлять контроль за качеством выполняемых Управляющим работ, оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предусмотренных Приложением № 1, а также условиями настоящего Договора.

4.2.2. Требовать безвозмездного устранения недостатков, связанных с выполнением работ, оказанием услуг Управляющим по настоящему Договору, либо требовать возмещения расходов, в случае если данные недостатки были устранены за счет Застройщика.

## 5. ОПЛАТА

5.1. Стоимость выполнения работ и оказания услуг Управляющим по настоящему Договору составляет **10 000 (десять тысяч) рублей, в т.ч. НДС (20%) за полный месяц оказания услуг.**

Фактическая стоимость оказанных услуг, подлежащая оплате Управляющему за оказанные с надлежащим качеством услуги, определяется пропорционально отношению обслуживаемой площади помещений, не переданных Застройщиком по Актам приема-передачи правообладателям, к общей площади помещений.

Обязанность Застройщика по оплате услуг Управляющего возникает с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта в обслуживание (Приложение №1), при условии наличия на момент приемки Объекта Управляющим в эксплуатацию квартир, не переданных правообладателям по актам.

5.2. Указанная в п. 5.1 настоящего Договора стоимость выполнения работ и оказания услуг является ориентировочной, подлежит корректировке согласно п. 5.1 настоящего Договора в сторону уменьшения. Изменение стоимости в сторону увеличения по настоящему Договору не допускается.

5.3. Оплата стоимости выполнения работ и оказания услуг, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, осуществляется, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании предоставленных Управляющим актов выполненных работ и услуг, согласованных Застройщиком, счетов на оплату и счетов-фактур.

5.4. Оплата стоимости, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего, указанный в п. 10 настоящего Договора.

5.5. Оплата может быть произведена путем соглашения о зачете взаимных требований. Моментом исполнения обязательства по оплате будет считаться дата подписания акта взаимозачета.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон, начиная с «16» декабря 2020 г.

6.2. Договор действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств согласно условиям настоящего Договора с учетом п. 2.1 настоящего Договора.

6.3. Договор автоматически полностью прекращается с момента выбора собственниками жилых/нежилых помещений в Доме способа управления Домом, указанным в п. 1 настоящего Договора, либо с момента отбора управляющей организации для управления Домом по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления, в соответствии с пп. 13, 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.4. Досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших до прекращения или расторжения договора, и от ответственности за их неисполнение.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае причинения убытков Собственникам помещений в Доме, либо Застройщику по вине Управляющего, последний возмещает потерпевшему причиненные убытки в полном объеме.

### 8. ФОРС-МАЖОР

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

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более одного месяца, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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 в Арбитражном суде Челябинской области.

9.2. Все возникшие претензии по Договору должны быть рассмотрены Сторонами в течение 10 дней с момента получения претензии в письменном виде (кроме аварийных случаев).

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору составляются в письменной форме и подписываются обеими сторонами.

9.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

### 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>«Управляющая организация» <b>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДомМой»</b></p> <p>Юридический адрес: 454092, г. Челябинск, ул. Елькина, 63 оф. № 9 <b>Фактический (почтовый):</b> 454087, г. Челябинск, ул. Мебельная, 77 оф. 14 ИНН: 7451442082 / КПП 745101001 Р/сч. 40702810590320002167 в ПАО «Челябинвестбанк» К/сч. 30101810400000000779 БИК: 047501779</p>	<p>«Застройщик» <b>АО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»</b></p> <p>Юридический адрес: 454091, г. Челябинск, пл. МОПРа, д. 8А, офис 501 ИНН 7453094401 КПП 745301001 Р/счет в Отделении № 8597 Сбербанка России г. Челябинск 40701810572000000005 к/с 30101810700000000602 БИК 047501602</p>
<p>Директор ООО УК «ДомМой»   <b>/Н.А. Катаева/</b></p>	<p>Генеральный директор АО «ЮУ КЖСИ»   <b>/В.А. Атаманченко/</b></p>

**АКТ  
ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ В УПРАВЛЕНИЕ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,  
расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Станционная, д.6**

г. Челябинск

«21» декабря 2020г.

Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Атаманченко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДомМой», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Катаевой Надежды Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

Подписанием настоящего Акта подтверждают, что сторонами произведена приёмка-передача многоквартирного жилого дома и общего имущества многоквартирного жилого дома:

	1. Общие сведения по общим строениям
Год постройки	2020 г.
Материал стен	железобетон
Число этажей	9 этажей
Количество подъездов	2 подъезда
Наличие подвала или полуподвала	685,9 кв.м.
Мансарда	нет кв.м.
Стоимость строения (восстановительная)	147 171 тыс.руб.
Износ	0 %
Общая площадь помещений	7025,5 кв.м.
В том числе:	
Жилая	5326,0 кв.м.
Количество квартир	124 , комнат 196
Прочие помещения дома	1699,5 кв.м. (в т.ч. площадь подвала)
Дом оборудован электроплитами	

По итогам приемки-передачи замечаний и претензий к принимаемому в управление имуществу (в т.ч. к общему имуществу МКД и смонтированным системам и сетям, состоянию земельного участка, благоустройству и т.п.) не выявлено.

Управляющий подтверждает приемку многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Станционная, д.6, в обслуживание и эксплуатацию без замечаний.

Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом №04-01/8-331-20 от 16.12.2020г.

Имущество передано

Имущество принято в управление

Генеральный директор  
АО «ЮУ КЖСИ»

Директор ООО УК «ДомМой»



**Соглашение**  
к Договору управления многоквартирным домом №04-01/8-331-20 от 16.12.2020г.

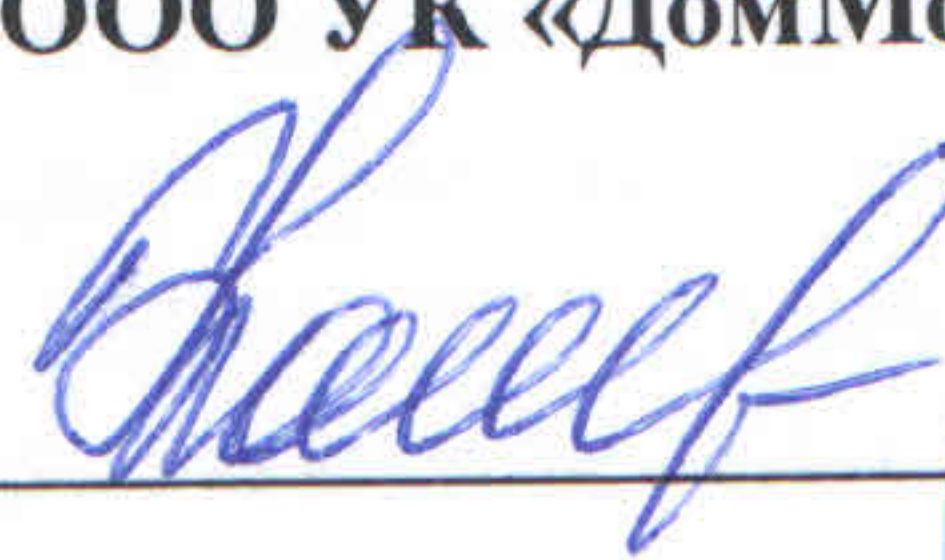



г. Челябинск

«21» декабря 2020г.

Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Атаманченко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДомМой», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Катаевой Надежды Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а каждый по отдельности «Сторона», заключили настоящее соглашение к Договору управления многоквартирным домом №04-01/8-331-20 от 16.12.2020г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Настоящим стороны подтверждают, что на момент заключения настоящего соглашения – 21 декабря 2020г., все квартиры (124 шт.) и помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу – Челябинская область, г. Челябинск, ул. Станционная, д.6 переданы Застройщиком правообладателям по Актам приема-передачи помещений.
2. На основании п.1 настоящего соглашения, п.5.1. Договора, Акта приема-передачи в управление МКД от 21.12.2020г., стороны подтверждают, что обязательства по оплате стоимости услуг Управляющего у Застройщика отсутствуют.
3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом №04-01/8-331-20 от 16.12.2020г., составлено в 2-х идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

<p>«Управляющая организация» <b>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДомМой»</b></p> <p>Юридический адрес: 454092, г. Челябинск, ул. Елькина, 63 оф. № 9 <b>Фактический (почтовый):</b> 454087, г. Челябинск, ул. Мебельная, 77 оф. 14 ИНН: 7451442082 / КПП 745101001 Р/сч. 40702810590320002167 в ПАО «Челябинвестбанк» К/сч. 30101810400000000779 БИК: 047501779</p>	<p>«Застройщик» <b>АО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»</b></p> <p>Юридический адрес: 454091, г. Челябинск, пл. МОПра, д.8А, офис 501 ИНН 7453094401 КПП 745301001 Р/счет в Отделении № 8597 Сбербанка России г. Челябинск 40701810572000000005 к/с 30101810700000000602 БИК 047501602</p>
<p>Директор ООО УК «ДомМой»</p> <p align="center"> /Н.А. Катаева/</p> <p align="center"></p>	<p>Генеральный директор АО «ЮУ КЖСИ»</p> <p align="center"> /В.А. Атаманченко/</p> <p align="center"></p>