

**Договор
оказания услуг по временному управлению, содержанию общего имущества в
многоквартирном доме**

г. Калининград

«21» февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МПК-ИНВЕСТ, именуемое также «Застройщик», в лице **генерального директора Вакуленко Елены Александровны**, действующего на основании устава, с одной стороны,

и **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Балтийский Дом»**, именуемое также «Исполнитель», «Управляющая компания», в лице **генерального директора Нехведович Регины Францевны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. ООО «МПК-ИНВЕСТ» является Застройщиком многоквартирного дома по адресу: г. Калининград, ул. Печатная, д.49. По окончании строительства и на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию 39-15-03802025 от 18.02.2025. Застройщик является правообладателем по распоряжению жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома. Общая площадь жилого дома составляет 2 989,9 кв.м.

1.2. Настоящий Договор заключается Застройщиком с Исполнителем для обеспечения управления, содержания, обслуживания, сданного в эксплуатацию многоквартирного дома, заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями до передачи жилых и нежилых помещений дольщикам (собственникам) и выбора ими способа управления жилым домом, на основании пункта 14 статьи 161 ЖК РФ и в связи с отсутствием у Застройщика условий и возможностей, соответствующих требованиям правил и стандартов, предъявляемых к управлению многоквартирными домами.

1.3. Основание заключения Договора, способ управления и условия договора ограничиваются периодом, в течение которого станет возможным проведение правомочного Общего собрания собственников многоквартирного дома в порядке ст. 44, п. 2 ст. 161 ЖК РФ, когда способ управления, условия договора оказания услуг управления будут определены Общим собранием собственников.

1.4. При исполнении обязательств по настоящему Договору УК «Балтийский Дом» руководствуется положениями гражданского и жилищного законодательства, требованиями и установками Правил, утвержденных Правительством РФ. В этих целях Исполнитель обязан по заданию Застройщика заключить договоры на оказание услуг управления многоквартирным домом с каждым владельцем (собственником) жилого либо нежилого помещения с момента получения от Застройщика на законном основании права владения соответствующим помещением (ст.153 ЖК). Поскольку заключение такого Договора установлено Жилищным кодексом (ст. 162 ЖК), условия Договора управления распространяются на каждого собственника (потребителя), так как являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.5. Условия настоящего Договора для собственников (потребителей) нежилых помещений могут иметь отличия, определяемые Исполнителем и собственником нежилого помещения с учетом специфики порядка оказания жилищно-коммунальных услуг. Содержание нежилых помещений не должно оказывать негативного влияния на права и интересы собственников жилых помещений.

1.6. Уклонение от заключения (подписания) Договора не освобождает собственника (потребителя) от обязательств по участию в содержании общего имущества дома, оплате услуг Управляющей компании, потребленных коммунальных ресурсов, исполнению условий настоящего Договора.

1.7. В случае передачи собственником своего жилого/нежилого помещения во временное владение и пользование иным лицам все права и обязанности, указанные и вытекающие из настоящего Договора лежат на собственнике, если Договором не предусмотрено иное. Неиспользование собственником своего помещения не является основанием невнесения платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Перерасчет платежей за период временного отсутствия собственника производится в порядке, установленном действующим законодательством.

1.8. Термины, используемые в Договоре

Собственник жилого дома – юридическое или физическое лицо, право собственности, которого на помещение/помещения основано на законном основании.

Потребитель - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, право владения и пользования помещением которого основано на договоре с собственником, потребляющее жилищно-коммунальные услуги. Собственник может быть Потребителем, но Потребитель не всегда является собственником помещения, доли в общем имуществе.

Состав общего имущества дома – расположенные внутри здания инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, состоящее из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективных приборов учета, помещения, площадки, лифты, шахты, технические этажи (чердаки), подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, несущие, ограждающие и несущие конструкции не являющиеся частями помещений, имеющих собственника, окна и двери

помещений общего пользования, перила, тепловой пункт, земельный участок, на котором расположено здание, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на сетях, не являющиеся частями помещений, имеющих (собственника) надлежащего владельца, использующееся в интересах всех собственников помещений здания.

Доля в праве общей собственности на общее имущество (доля собственника) - доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном здании. Потребитель несет обязательства по содержанию общего имущества пропорционально размеру полученного/переданного ему помещения собственником.

Коммунальные услуги – холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение.

Управление жилым домом - обеспечение хранения технической документации и персональных данных, привлечение на договорной основе лиц для выполнения работ и услуг по ремонту общего имущества, предоставления коммунальных ресурсов, прием платежей от собственников, иных потребителей, взыскание в судебном порядке задолженностей.

Содержание общего имущества жилого дома - выполнение работ по контролю за состоянием общего имущества здания, выявления возможных угроз безопасности для граждан, освещение, уборка, санитарно-гигиеническая очистка мест общего пользования, сбор и организация вывоза твердых и жидких бытовых отходов, организация выполнения собственниками (потребителями) помещений мер противопожарной безопасности, устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, водоотведения, отопления, электротехнических устройств.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и восстановительных работ с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования инженерных систем, конструкций дома, входящих в общее имущество.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик поручает, а Управляющая компания (Исполнитель) принимает на себя обязательство от своего имени и в соответствии с заданием Застройщика осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, предоставлять коммунальные услуги.

2.2. Застройщик обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором. При переходе права собственности на жилые, нежилые помещения дома каждый собственник производит оплату жилищно-коммунальных услуг с момента подписания с Застройщиком акта приема-передачи помещения.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются жилищным и гражданским законодательством РФ, постановлениями Правительства РФ, руководящими документами органов власти и местного самоуправления, определяющими порядок и правила управления, содержания, обслуживания многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг, а также организацию обращения с персональными данными собственников и владельцев жилых и нежилых помещений дома.

3. Условия Договора

3.1. Настоящий договор заключается на срок 3 (три) месяца и вступает в силу с даты его подписания Сторонами. За 45 (сорок пять) дней до окончания указанного срока, действие настоящего Договора и выполнение обязательств по нему, за исключением денежных расчетов, прекращается, что оформляется соответствующим соглашением сторон к данному договору. Одновременно теряют силу условия заключенных договоров с собственниками.

3.2. Заключение последующих договоров Управляющей компании с собственниками многоквартирного дома осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством и на условиях, определенных в соответствии с решением Общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей компании.

3.3. По истечению срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания обязана передать техническую и регистрационную документацию новой управляющей организации либо по акту одному из собственников и с составлением акта о состоянии общего имущества жилого дома.

3.4. При выполнении Управляющей компанией работ и услуг, вызванных необходимостью ликвидации последствий аварий, заливов, пожаров и т.п., наступивших из-за нарушения собственником или лицами, проживающими в его квартире условий настоящего Договора, а равно, если ущерб причинен общему имуществу дома либо имуществу других собственников действиями или бездействием собственника, такие работы проводятся за счет собственника, а Застройщик ответственности по таким случаям не несет.

3.5. Производство собственником в жилом или нежилом помещении работ с целью изменения назначения помещения, переоборудования сетей, инженерных коммуникаций, установки (замены) приборов учета, монтажа иного оборудования, не указанных в технической документации дома или помещения должно

производиться после письменного уведомления Управляющей компании и с соблюдением соответствующих требований законодательства.

3.6. Иное физическое или юридическое лицо (Наниматель, Арендатор, Ссудополучатель и т.п.), пользующееся жилым или нежилым помещением на основании соглашения с Застройщиком, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии и с учетом условий такого соглашения и настоящего Договора.

3.7. Исполнитель не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу дома либо имуществу собственника (владельца) по вине собственника или иного лица, пользующегося с согласия собственника или Застройщика помещением в жилом доме.

4. Исполнитель обязуется:

4.2.1. Организовать управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства, утвержденными Правительством РФ правилами и условиями настоящего Договора, путем заключения соответствующих договоров со специализированными организациями, обеспечить поставку коммунальных услуг по водоподаче и водоотведению, газоснабжению, электроэнергии, надлежащее обслуживание лифтов.

4.2.2. Представлять интересы Застройщика по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

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

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

4.3.5. Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 25 числа текущего месяца за прошедший месяц. В выставляемом счете-извещении указываются: виды потребленных услуг и выполненных работ, размеры оплаты, сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды, а также сумма пени. По решению собственников либо требованию поставщиков коммунальных ресурсов оплата может производиться на их счета.

4.3.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, принимать от Собственника заявки по телефонам: диспетчеру ООО «УК «Балтийский Дом» 66-10-89 в рабочее время - с 09.00 час. до 18.00 час., 2. в аварийную службу «ГАС» - 560-550, 37-73-47, 56-02-45 в рабочие дни - с 18.00 час. до 09.00 час., в выходные и праздничные дни - круглосуточно.

5. Исполнитель вправе:

5.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.4.2. Проводить проверку технического состояния коммунальных систем, работу установленных приборов учета и сохранность на них пломб в помещениях собственников.

5.4.3. Использовать земельный участок в интересах собственников жилья.

5. 5. Застройщик обязуется:

5.5.1. Известить лиц, приобретающих жилые и нежилые помещения в данном жилом доме о заключении настоящего Договора с Управляющей компанией на оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом и содержанию и обслуживанию общего имущества.

5.5.2. Своевременно в соответствии с настоящим Договором оплачивать услуги Управляющей компании.

5.5.3. Предоставлять Исполнителю сведения о передаче жилых и нежилых помещений во владение иных лиц.

6. Размер платы за управление, содержание и ремонт. и порядок расчетов.

6.1. Застройщик осуществляет плату Управляющей компании за жилищно-коммунальные услуги при наличии у него зарегистрированного права собственности на жилые и нежилые помещения в жилом доме.

6.2. Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора рассчитывается Управляющей компанией в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого дома и платы за коммунальные услуги, которые Застройщик как Собственник обязан оплатить Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

6.4.Размер месячной платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора закреплён приложением №1 к настоящему Договору.

7. Ответственность сторон.

- 7.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому или Застройщику в результате его действий или бездействия, в размере действительного ущерба и при наличии вины.
- 7.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.
- 7.3. Застройщик несет гарантийные обязательства перед собственниками за недостатки (дефекты), допущенные во время строительства жилого дома в течение всего гарантийного срока в соответствии с действующим законодательством.
- 7.4. При нарушении условий и обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик как Собственник несет самостоятельную ответственность перед Исполнителем, собственниками жилого дома, третьими лицами за причиненный ущерб, иные последствия, возникшие в результате аварийных и иных ситуаций по вине Застройщика.
- 7.5. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам и действующему законодательству.
- 7.6. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие вины 3-х лиц, непреодолимой силы.
- 7.7. Убытки, понесённые сторонами в связи неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном Законодательством порядке.
- 7.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8. Особые условия.

- 8.1. Все споры, возникшие из исполнения Договора, разрешаются сторонами в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии десять дней с момента ее получения Стороной. Если стороны не достигли взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 8.2. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно стихийное бедствие, изменение действующего законодательства и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Все приложения, подписанные уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- Приложение: № 1. Перечень и стоимость услуг и работ.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«УК «Балтийский Дом»

236011, г. Калининград,
ул. Автомобильная, дом 19, пом. IV
ИНН/КПП 3908603520/390601001
ОГРН 1093925010222
р/с 40702810846000303401
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
БИК 044030920
Корр. счет 30101810000000000920
Тел./факс: 66-10-89

Генеральный директор



Р.Ф. Нехведович

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
«МПК-ИНВЕСТ»

Юр. адрес: 238530, Калининградская обл,
г. Зеленоградск, ул. Московская, дом 66, пом. XXI
Факт. адрес: 236001, г. Калининград,
ул. Генерала Челнокова, 56
ИНН/КПП: 3918505191/ 391801001
ОГРН: 1143926001955
Расчетный счет: 40702810120000010049
Банк: КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8626
ПАО СБЕРБАНК
БИК: 042748634
Корр. счет: 30101810100000000634

Генеральный директор



/Е.А. Вакуленко

к Договору № 21.04.2025 № 2

Перечень и стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома № 49 по ул.Печатная на 2025- 2026г.г. (жилые)

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
Содержание и текущий ремонт общего имущества			
1	Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания:		1,30
	Устранение незначительных неисправностей окон и дверей и доводчиков, стен, потолков в МОП	по мере необходимости	
	Установка аншлагов и досок объявлений	по мере необходимости	
	Технический осмотр конструктивных элементов здания и инженерного оборудования, устранение незначительных неисправностей	2 раза в год	0,90
	Проверка дымоотводящих каналов	3 раза в год	
2	Обслуживание системы водоснабжения и водоотведения, поверка общедомовых приборов учета ХВС		0,75
4	Обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей:		1,60
	Обслуживание обогрева водосточной системы		
	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования МОП, щитков на лестничных клетках, аварийных лампочек	ежемесячно	
	Снятие показаний приборов учета МОП	1 раз в месяц	
5	Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения и канализации	по мере необходимости	0,45
6	Уборка придомовой территории, входящей в состав общего имущества:		5,30
	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день	
	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	
	Расчистка снега на тротуарах, выходах из подъездов, сдвигание и подметание снега при снегопаде на тротуарах, выходах из подъездов, посыпание тротуаров песко-соляной смесью	по мере необходимости	
	Очистка территории	4 раза в сезон	0,80
7	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг; начисление платежей и развозка счетов, квитанций; регистрационный учет граждан; выдача справок и копий	постоянно	4,99
	Всего:		16,09
	Обслуживание и ремонт лифтового оборудования	ежемесячно	по фактическим затратам
	Санитарное содержание мест общего пользования, в т.ч.:	по графику	5,65
	Подметание МОП	1 раз в неделю	
	Влажная уборка лестничных клеток	1 раз в неделю	
	Мытье окон в местах общего пользования	1 раза в год	
	Содержание и ремонт замощения территории	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Аварийная обработка	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Обслуживание и текущий ремонт домофона	ежемесячно	по фактическим затратам
	Обслуживание ВДГО	1 раза в год	по фактическим затратам
	Обслуживание ДНС (ливневая канализация)	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Обслуживание и ремонт системы пожарной сигнализации	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Обслуживание и ремонт станции водоснабжения	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Замена светильников в МОП, ремонт системы электрообогрева водосточных воронок на плоской кровле, ремонт наружных электросетей	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Косметический ремонт МОП	1 раз в 5 лет	по фактическим затратам
	Ремонт, замена оборудования или иного общего имущества, поврежденного в результате вандализма	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Ремонт и замена элементов благоустройства, игровой и спортивной площадки	по мере необходимости	по фактическим затратам
	Вывоз строительного мусора	в течение 1 года, по наполнению контейнера	по фактическим затратам
	Содержание мест сбора ТКО в том числе вывоз и утилизация автомобильных шин	ежедневно	по фактическим затратам
	Коммунальные ресурсы на СОИ (Электроснабжения, ХВС, ВО, ОДПУ)	ежемесячно	по фактическому объему

Услуги, не входящие в данный перечень, оплачиваются собственниками отдельно.

Исполнитель:

Собственник:

