

ДОГОВОР № 11-03 УК
управления многоквартирным домом № 71а по ул. Рихарда Зорге, г. Уфа
(строительный адрес: многоэтажный жилой дом по ул. Р. Зорге, строение 71 в
Октябрьском районе г. Уфа)

г. Уфа

« 03 » ноября 2023 г.

Жилищно-строительный кооператив «Промысловик», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице председателя правления Муртазиной Р.Д., действующей на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «БашЖилСервис» (сокращенное наименование: **ООО «БашЖилСервис»**) (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 000009 от 13.03.2015 г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кутлубулатова Ильфата Лутфуловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение срока действия настоящего договора оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, д. 71а** (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Общая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц путем заключения с ними соответствующих договоров.

1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома входит:


а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в

 Управляющая организация

 Застройщик

многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

и) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

к) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

л) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

м) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено

 Управляющая организация

 Застройщик

законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять до заселения меры, необходимые для подачи энергоресурсов (воды, тепла, электроэнергии) в многоквартирный жилой дом, для этого подписать со своей стороны акты балансового разграничения инженерных сетей, а также другие документы, входящие в компетенцию Управляющей организации, включая назначение приказами лиц, ответственных за газовое, отопительное и электрическое хозяйство, прошедших соответствующую аттестацию, предоставить необходимую документацию в органы Ростехнадзора и другие контролирующие организации. Организовать заключение договоров о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по их назначению, жизнеобеспечения, а также для поддержания многоквартирного жилого дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

2.1.2. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома (Приложение 2), осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем;

2.1.3. Обеспечивать на основе заключенных договоров с эксплуатирующими организациями и поставщиками услуг и через эти организации бесперебойную подачу в жилой дом тепла, воды, а также оказание иных услуг;

2.1.4. Предоставлять жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества Застройщику, собственникам помещений многоквартирного дома и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

2.1.5. В пределах своей компетенции вести хозяйственно-финансовые операции в целях исполнения настоящего Договора;

2.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору;

2.2.2. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором;

2.2.3. Применять предусмотренные законодательством и настоящим договором меры в случае нарушения условий настоящего договора.

2.3. Застройщик обязуется:

2.3.1. Передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким 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 находящиеся Застройщика, также обеспечить возможность передачи остальной имеющейся документации от Генподрядчика ООО «СМИТ»;

2.3.2. Передать копии актов приема-передачи помещений в многоквартирном доме, а также предоставить информацию о собственниках помещений многоквартирного дома (в

 Управляющая организация

 Застройщик

том числе о лицах, которым на момент заключения настоящего Договора Застройщиком не переданы. Такие сведения должны включать в себя: фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии) каждого собственника и пользователя жилых помещений в многоквартирном доме, наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации юридического лица, контактный телефон, если собственником жилого помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо;

2.3.3. В течение действия гарантийных сроков на общее имущество многоквартирного дома за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Управляющей организацией в процессе эксплуатации.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Контролировать деятельность Управляющей организации, в части касающейся соответствия условиям настоящего договора, требовать от Управляющей организации выполнения договорных обязательств.

3. Цена договора

3.1. Тариф за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, составляет **23,96 руб.** с одного квадратного метра общей площади помещения в месяц (Приложение 2).

3.2. Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в тариф за содержание жилого помещения, указанного в п. 3.1. настоящего Договора не включена.

3.3. Корректировка платы за потребленные ресурсы на общедомовые нужды многоквартирного дома производится на основании фактических данных, поступающих от ресурсоснабжающих организаций, по окончании каждого квартала.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

5. Срок действия договора

5.1. В соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ настоящий Договор управления Многоквартирным домом заключен на срок не более чем на три месяца.

5.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме.

5.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации и один экземпляр у Застройщика.

6. Форс-мажор

6.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, аварии, пожары, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, препятствующие осуществлению сторонами своих обязательств по Договору, и иных обстоятельств, независящих от волеизъявления сторон, они освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя

 Управляющая организация

 Застройщик

обязательств. Сторона, для которой обстоятельства непреодолимой силы повлекли невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, в течение семи рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств должна сообщить об этом другой стороне, а также предпринять все усилия для скорейшей ликвидации последствий форс-мажорных обстоятельств.

7. Изменения и дополнения договора

7.1. Изменения и дополнения Договора действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны сторонами или полномочными представителями сторон.

7.2. Все изменения и дополнения являются неотъемлемыми частями Договора.

8. Прочие условия

8.1. Расторжение договора по истечению срока его действия возможно по инициативе Управляющей организации в случае неисполнения Застройщиком, предусмотренного подразделом 2.3. Договора обязательства в установленные сроки, если о задержке выполнения обязательств и ее причинах Управляющая организация не была уведомлена Застройщиком в письменной форме.

8.2. К договору № 11-03 УК от 03.11.2023 г. приложены приложения, которые являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1. Состав и характеристики объекта: многоквартирный дом № 71а по ул. Рихарда Зорге, г. Уфа на момент приема-передачи с Акт приема-передачи на 2 листах;

Приложение 2. Расчет стоимости управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по ул. Р. Зорге 71А на 1 листе;

Приложение 3. Дополнительное соглашение к договору управления многоквартирным домом № 71а по ул. Рихарда Зорге, г. Уфа № 11-03 УК от 03.11.2023 г. на 1 листе.

9. Юридические адреса, банковские реквизиты подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «БашЖилСервис»

ИНН/КПП 0277095958/027701001

ОГРН 1080277007062

Юридический адрес: 450065, г. Уфа, ул. Путейская, д. 6/1

Фактический адрес: 450055, г. Уфа, ул. Зорге 63/4, оф. №1

Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702810406000081862

Отделение №8598 Сбербанка России г. Уфа,

К/с 30101810300000000601

БИК 048073601

Тел. (347)2872-972

Застройщик:

ЖСК «Промысловик»

Юридический адрес: 450014, Республика

Башкортостан, г. Уфа, ул. 1-я Строителей, д. 44, кв. 8 ком. 1

ИНН/КПП 0276915125/027201001

ОГРН 11460280101937

Банковские реквизиты:

БИК 048073601

Р/с 40703810206000002118

Башкирское отделение № 8598 ПАО Сбербанк

К/с 30101810300000000601

Тел. 8 (927) 93-47-189

Директор



И.Д. Кутлубулатов

Председатель правления



Р.Д. Муртазина

Управляющая организация

Застройщик

**Состав и характеристики объекта:
многоквартирный дом № 71а по ул. Рихарда Зорге, г. Уфа
на момент приема-передачи:**

Серия, тип проекта				
Год постройки А: 2023 г.		переоборудовано в	году	
Год последнего капитального ремонта		Число этажей	26	
Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, гараж, мастерская (нужное подчеркнуть)				
Строительный объем	56440 м3	Число лестниц	1 шт их уборочная площадь	м2
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования				2 825.0 м2
Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.)				13 680.0 м2
из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир				10 770.7 м2
Площадь квартир				10 383.7 м2
Общая площадь жилых помещений				10 383.7 м2
в том числе жилая площадь				5 225.3 м2
Площадь нежилых помещений				84.3 м2

Управляющая организация:

ООО «БашЖилСервис»

Директор



И.Л. Кутлубулатов

Застройщик:

ЖСК «Промысловик»

Председатель правления



Р.Д. Муртазина

Управляющая организация

Застройщик

Акт

Приема-передачи

Жилого дома, расположенного по адресу:

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, д. 71а

Республика Башкортостан
г. Уфа

«03» ноября 2023 г.

Комиссия в составе:

ООО «БашЖилСервис» в лице директора Кутлубулатова И.Л.;
ЖСК «Промысловик» в лице Председателя правления Муртазиной Р.Д.,
составили настоящий акт о нижеследующем:

Настоящим актом ЖСК «Промысловик» передает, а ООО «БашЖилСервис» принимает в управление жилой дом по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, д. 71а.

Состав и характеристики передаваемого объекта на момент приема-передачи:

- Год ввода в эксплуатацию жилого дома: 2023 г.,
- Количество этажей: 26 этажей, в том числе 1 подземный,
 - Общая площадь дома (всего): 16 073,10 кв.м.,
 - Общая площадь жилых помещений: 10 383,70 кв.м.,
 - Количество квартир (всего): 199,
 - Площадь нежилых помещений: _____ кв.м.

Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента подписания и является основанием для начисления оплаты за коммунальные услуги и считается датой принятия дома на обслуживание.

Управляющая организация:
ООО «БашЖилСервис»

Застройщик:
ЖСК «Промысловик»

Директор



И.Л. Кутлубулатов

Председатель правления



Р.Д. Муртазина

Управляющая организация

Застройщик