

ДОГОВОР № 1-3/15Ю

г. Санкт-Петербург

«25» декабря 2014 года

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Всеволожские коммунальные системы» ИНН 4703083551, КПП 470301001, в лице Генерального директора **Патапейка Сергея Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «ГлавСтройКомплекс», внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1037843134680ИМНС РФ по Центральному району Санкт-Петербурга 30.06.2003, Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 004040106, ИНН 7841001189, КПП 784101001, адрес местонахождения: 191186, город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, лит. А, пом. 82Н, в лице Генерального директора **Пасяды Николая Ивановича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с другой стороны, далее по тексту именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по основаниям части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU47504101-0032/11-20 выдано 25 декабря 2014 г. Администрацией муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- **Управляющий** осуществляет в соответствии с действующим законодательством в течение предусмотренного статьей 7 Договора срока управления многоквартирным жилым домом (далее - **МКЖД**) по адресу: **Ленинградская область, город Всеволожск, Южный жилой район, квартал 3, поз. 15, ул. Знаменская, д. 1/8**, в том числе:

- оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;
- предоставляет коммунальные услуги собственникам и правообладателям (далее по тексту **Собственникам**, в том числе и правообладателям) помещений и лицам, пользующимся помещениями;
- осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКЖД.

2.1. Состав общего имущества МКЖД определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, п. 2 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2.2. Объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКЖД и расположенные на земельном участке, прилегающем к МКЖД, включаются в состав общего имущества, принимаемого в управление и обслуживание **Управляющим**, только после установления размеров и границ такого земельного участка.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющий** обязуется предоставлять **Собственникам** помещений и пользующимся помещениями лицам услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013г. № 290, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивающие нормальные условия жизнедеятельности, безопасность жизни и здоровья, сохранность общего имущества и охрану окружающей среды.

3.2. В целях организации предоставления **Собственникам** помещений и пользующимся помещениями лицам коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) **Управляющий**:

- имеет право, на основании решения **Собственника**, заключать договора о предоставлении коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями;
- контролирует качество услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями. В случае необходимости принимает меры к снижению размеров платежей за коммунальные услуги ненадлежащего качества, а также в случаях перерывов в предоставлении таких услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- начисляет и принимает плату за жилое помещение и коммунальные услуги от **Собственников** помещений и пользующихся помещениями лицам, структура которой, определена ст. 154 ЖК РФ, применять

- установленные законодательством пени, истребовать в судебном порядке задолженность по оплате;
- заключает договоры с соответствующими государственными и муниципальными органами на возмещение разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников и нанимателей, и установленных законодательством субсидий и льгот;
- 3.3. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика, заказчика-застройщика по акту приема-передачи, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.4. Представлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам отчет о выполнении Договора, документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКЖД, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.5. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКЖД документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления МКЖД Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
- 3.6. Управляющий вправе:
- 3.6.1. Привлекать организации, обслуживающие жилищный фонд, ресурсоснабжающие организации, специализированные организации, предоставляющие необходимые жилищные и (или) коммунальные услуги, на определённые Договором виды работ, связанные с содержанием и ремонтом МКЖД, предоставлением коммунальных услуг.
 - 3.6.2. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКЖД представлять перед третьими лицами интересы собственника в судебных и иных инстанциях.
- 3.7. С согласия Собственника, полученного в порядке, установленном действующим законодательством, передавать в аренду общее имущество МКЖД, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений и пользующихся помещениями лиц. Средства, поступившие от использования общего имущества МКЖД, по решению собственника направляются на достижение целей управления.
- 3.8. Собственник вправе требовать от Управляющего своевременного и качественного предоставления услуг, предусмотренных п. 3.1. Договора.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

- 4.1. Плата за содержание и ремонт жилья определяется в соответствии со стоимостью предоставляемых услуг и (или) выполняемых работ по ценам, определенным в соответствии с законодательством РФ. Размер платы за содержание жилья, за ремонт жилья определяются как произведение соответствующей цены на общую площадь жилого помещения.
- 4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.3. Плата за содержание, ремонт и коммунальные услуги вносится Собственниками помещений и пользующимися помещениями лицами не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (счет-квитанция), направляемого Управляющим (или другим уполномоченным им лицом) в срок до пятого числа месяца следующего за расчетным.
- 4.4. Оплата коммунальных услуг, услуг за содержание, ремонт жилого помещения, предоставленных Управляющим в рамках настоящего Договора, производится собственниками помещений и пользующимися помещениями лицами путем перечисления денежных средств через расчетно-кассовые центры, банковские учреждения (далее по тексту Пункты приема платежей) на расчетный счет Управляющего.
- 4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКЖД определяется с учётом предложений Управляющей организации (Управляющего) и устанавливается на срок не менее чем один год. Расчетный год начинается с начала календарного года.
- 4.6. Для целей определения экономически обоснованного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий расчетный год, Управляющий вправе привлечь независимую специализированную организацию (далее - Аудитор). В этом случае, заключение Аудитора о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться рекомендованным для Собственников при

определении такого размера на следующий расчетный год.

4.7. Собственнику помещения и пользующемуся помещением лицу, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшаются на величину скидки. Собственнику помещения и пользующемуся помещением лицу, которому указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится. Собственнику помещения и пользующемуся помещением лицу, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляется путем перечисления денежных средств на персонафицированные социальные счета в банках, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшению не подлежат. Для подтверждения права на получение льготы на оплату жилья и коммунальных услуг собственник помещения и пользующееся помещением лицо должен предоставить Управляющему соответствующие требованиям действующего законодательства документы, подтверждающие право на льготы

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩИМ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Собственник оставляет за собой право контроля использования средств, поступивших Управляющему для достижения целей управления. По требованию собственника Управляющий представляет отчет об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до момента окончания проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, по результатам которого определён победитель, либо принятия решения Собственниками помещений о выборе способа управления МКЖД и его реализации в установленном законодательством порядке.

7.2. Основанием для прекращения действия Договора является уведомление Собственником Управляющего о принятии решения общим собранием Собственников о прекращении действия настоящего Договора, либо результат конкурса по отбору управляющей организации.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон или в порядке, установленном действующим законодательством.

7.4. В случае прекращения права собственности или иного вещного права на помещение в МКЖД Собственник обязан в течение 2 (двух) дней уведомить об этом Управляющего, после чего Стороны в разумные сроки заключают Соглашение о расторжении Договора.

В случае если Собственник не уведомил Управляющего в установленные Договором сроки, Собственник несет ответственность за последствия такого не уведомления, в том числе по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальных услуг.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, разрешаются путём переговоров и соглашением Сторон, путем направления претензий, срок рассмотрения которых не превышает одного месяца с момента ее получения.

8.2. В случае если споры и разногласия не будут урегулированы путём переговоров между Сторонами, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Отношения между Управляющим и Собственником по вопросам предоставления услуг в рамках настоящего Договора и финансовых расчетов не являются коммерческой или личной тайной.

9.2. Управляющий обязан приступить к исполнению настоящего Договора с момента его подписания Сторонами.

9.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

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

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющий:

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Всеволожские коммунальные системы», ИНН 4703083551, КПП 470301001, адрес местонахождения: 188710, Ленинградская область, город Всеволожск, проспект Всеволожский, д. 32. Почтовый адрес: 188645, Ленинградская область, город Всеволожск, улица Центральная дом. 6, пом. 6Н.

ОАО «Рускобанк» р/с 40702810020080000002, к/с 30101810200000000725, БИК 044106725 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ленинградской области

Застройщик:

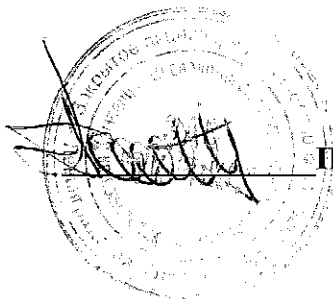
Открытое акционерное общество «ГлавСтройКомплекс»,

ОГРН 1037843134680, ИНН 7841001189, КПП 784101001, 191186, город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, лит. А, пом. 82Н.

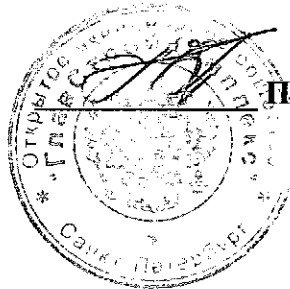
ОАО «Банк БФА», р/с 40702810800000002521, к/с 30101810300000000701, БИК 044030701.

Управляющий

Застройщик



Патапейка С.А.



Пасяда Н.И.