

ДОГОВОР № 2411/чк

г. Всеволожск

«24» ноября 2015 года

Акционерное общество «Управляющая компания «Всеволожские коммунальные системы» (ИНН 4703083551), в лице генерального директора Макаренко С. Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Полар» (ИНН 7825082575), в лице генерального директора Гончарова Ю.М., 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 № 47-RU47504101-0014/11-18-2013 выдано «13» ноября 2015 г. Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы 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, ул. Центральная, д. 10, корп. 1, 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.

Состав общего имущества в МКЖД отражен в Приложении 1 к настоящему Договору.

Перечень технической и иной документации на МКЖД, передаваемой Застройщиком Управляющему отражен в Приложении 2 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКЖД отражен в Приложении 3 к настоящему Договору.

2.2. Объекты благоустройства МКЖД (детская площадка, контейнерная площадка для сбора мусора и т.д.), расположенные на части земельного участка, непосредственно прилегающем к МКЖД, включаются в состав общего имущества, принимаемого в управление и обслуживание Управляющим, по акту приема-передачи от Застройщика. Данные объекты должны быть отделены от оставшейся части земельного участка, на котором ведется строительство других корпусов жилого комплекса. Другие объекты (газовая котельная и т.д.), предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКЖД и других корпусов многоквартирного жилого комплекса, строящегося Застройщиком, расположенные на земельном участке, прилегающем к МКЖД, включаются в состав общего имущества, принимаемого в управление и обслуживание Управляющим, только после ввода их в эксплуатацию (по окончании всех необходимых для этого пусконаладочных и испытательных процедур и получения необходимых разрешений для этого) и передачи этих объектов Застройщиком Управляющему по акту, при наличии у последнего необходимых допусков и разрешений на эксплуатацию этих объектов, в т.ч. по опасным объектам. До этого момента обязанности по обслуживанию и эксплуатации таких объектов (газовой котельной и др.) возлагаются на Застройщика, который заключил (или обязан заключить) договора с соответствующими эксплуатирующими организациями. При этом стороны договорились, что в случае заключения между Управляющим и Собственниками помещений в МКЖД другого Договора на управление МКЖД, Управляющий обязан в течении 1 (одного) месяца с момента заключения такого Договора принять эти объекты (газовую котельную и т.д.) в управление, эксплуатацию и обслуживание: либо в своё непосредственное управление, эксплуатацию и обслуживание (при наличии у Управляющего всех необходимых допусков и разрешений на эксплуатацию этих объектов, в т.ч. по опасным объектам); либо путём заключения соответствующих договоров на эксплуатацию со специализированными организациями, имеющими все необходимые допуски

и разрешения на эксплуатацию таких объектов. А договора на обслуживание и эксплуатацию этих объектов (газовой котельной и т.д.), ранее заключенные Застройщиком с соответствующими эксплуатирующими организациями, в этом случае подлежат расторжению в указанный месячный срок.

2.3. До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений в МКЖД их Собственникам расходы по оплате коммунальных услуг по этим помещениям (в т.ч. в части расходов по управлению, обслуживанию и эксплуатации объектов общего имущества, перечисленных в п.2.2. Договора (газовой котельной и др.)) оплачивает Застройщик за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений указанные расходы несут Собственники этих помещений, а Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам только в части переданных помещений. На момент заключения настоящего договора Застройщик имеет заключенные договора на снабжение МКЖД следующими коммунальными услугами: водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение. В связи с этим Управляющий компенсирует затраты Застройщика по коммунальным услугам в отношении вышеперечисленных коммунальных услуг в части помещений, переданных Собственникам. Возмещение затрат производится не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным, за счет денежных средств, полученных Управляющим за эти услуги от Собственников переданных помещений.

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.

3.9. Застройщик обязан для упорядочивания взаиморасчетов еженедельно предоставлять Управляющему список Собственников, которым переданы жилые или нежилые помещения в МКЖД с приложением заверенных копий актов приема-передачи этих помещений. Начисление Собственнику платы за конкретное жилое (или нежилое) помещение и коммунальные услуги по нему, структура которой определена ст. 154 ЖК РФ, осуществляется Управляющим с даты подписания этим Собственником акта приема-передачи этого помещения от Застройщика, о чём Управляющий выставляет соответствующую счет-квитанцию этому Собственнику.

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 опломбированных 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 предоставляются путем перечисления денежных средств на персонализированные 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.

6.2. Стороны обязаны ежеквартально производить сверку расчетов. Проект акта сверки расчетов за отчетный квартал подготавливается Управляющим и не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего отчетным кварталом, направляется им по эл.почте Застройщику. Застройщик обязан подписать этот акт и направить его по эл.почте в адрес Управляющего. В случае если учетные данные Застройщика не совпадают с данными, указанными Управляющего в акте сверки, Застройщик обязан подписать полученный акт сверки с разногласиями и направить по факсу или эл.почте Управляющему. Если направленный Управляющим акт сверки расчетов Застройщик не вернет подписанным (либо не направит свои возражения по акту) в течение 5 (пяти) дней со дня его получения, акт считается принятым сторонами в редакции Управляющего. При этом, стороны договорились, что подписанные Сторонами акт сверки или возражения к нему (в отсканированном виде) подлежат отправке исключительно по следующим адресам электронной почты сторон: Управляющего (uk_vks@mail.ru), Застройщика (e.homyakova@troyard.ru). Направленные по иным адресам акты (либо возражения к этим актам) Сторонами не рассматриваются.

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:

Акционерное общество «Управляющая компания «Всеволожские коммунальные системы», ИНН 4703083551, КПП 470301001, юридический и 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:

ЗАО «Полар», 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, промзона «Кирпичный завод»

ИНН 7825082575 КПП 470301001; ОГРН 1024700554141

р/с 40702810255410126266, Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург,

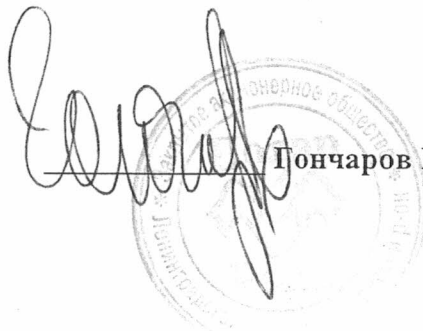
К/с № 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКПО 44331428

Управляющий


Застройщик



Макаренко С.Б.



Гончаров Ю.М.

Согласовано:
Заместитель по эксплуатации 
Главный бухгалтер _____
Юрист 