

ДОГОВОР № 11-2015-07
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

"31" июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «КВС-Кронштадт», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КЭО-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ушакова В.Т., действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», действуя в интересах домовладельцев, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет Застройщика обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Зосимова, дом 46, литера А** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, согласно условиям Договора (на момент заключения договора Застройщик имеет договоры с ресурсоснабжающими организациями на следующие виды коммунальных услуг: водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение и отопление, электроснабжение (далее по тексту – коммунальные услуги)), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Застройщик обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения. До передачи Застройщиком жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома Правообладателям расходы по оплате коммунальных услуг оплачивает Застройщик энергоснабжающим организациям за свой счет. После передачи жилых и нежилых помещений Застройщик оплачивает расходы по коммунальным услугам в части не переданных помещений. Управляющая организация возмещает затраты Застройщика по коммунальным услугам в части переданных помещений Правообладателям в Многоквартирном доме, после получения от Правообладателей денежных средств на расчетный счет Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги. Управляющая организация вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Правообладатель – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит или будет принадлежать на основании договора право собственности на жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.3. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ определена в Приложении № 4 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра (Приложение №1). В течение пяти дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома по Акту приема-передачи (Приложение №2).

2.1.2. Обеспечить наличие в Многоквартирном доме горячего и холодного водоснабжения, прием стоков, электроснабжения и отопления, в соответствии с заключенными при строительстве Многоквартирного дома между Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями договорами на обеспечение строительных нужд (ГВС, ХВС, отопление, прием стоков и электроснабжение).

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и пунктом 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170, перечень передаваемой технической документации отражен в Приложении № 5.

2.1.4. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Участвовать в работе Приемочной комиссии, назначенной приказом Застройщика с целью проверки качества подлежащего передаче Застройщиком Управляющей организации Общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.2. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Застройщиком осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома, подписав с Застройщиком Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома (Приложение №1), в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома. Принять от Застройщика Многоквартирный дом по Акту приема-передачи здания (сооружения) (Приложение №2). Одновременно с подписанием Акта приема-передачи дополнительно составить и подписать Акт приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмостки, ИТП, ГРЩ, лифтов, АППЗ, инженерных сетей и оборудования (ГВС, ХВС, отопления, канализации, электрических сетей), при составлении данного Акта могут в качестве членов комиссии участвовать представители подрядных организаций, осуществляющих по договору с Застройщиком строительные-монтажные работы.

2.2.3. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления сторонами и передачи в управление многоквартирного дома по акту (Приложение № 2), технической документации, определенной в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.2.4. Вести свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Постановлением ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 г. № 170.

2.2.5. Компенсировать Застройщику затраты на обеспечение Многоквартирного дома коммунальными услугами с учетом положений пункта 1.1 договора по городским тарифам, установленным для оплаты соответствующих услуг в многоквартирных домах в части переданных Застройщиком правообладателям жилых и нежилых помещений с учетом собранных с правообладателей на расчетный счет Управляющей организации денежных средств.

2.2.6. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Дома в отдельности) все коммунальные, а также эксплуатационные услуги по переданному жилому и/или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного Дома предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.7. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время.

2.2.8. Незамедлительно информировать Застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.2.9. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Многоквартирного дома и придомовых территорий, находящихся на обслуживании по настоящему Договору.

2.2.10. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилого и нежилого фондов).

2.2.11. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного дома.

2.2.12. Предоставлять Застройщику по его требованию информацию, связанную с исполнением условий Договора.

2.2.13. С момента подписания актов приема-передачи жилых и нежилых помещений между Правообладателями и Застройщиком Управляющая организация обязуется обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей за коммунальные услуги, а также взысканию задолженности с Правообладателей за указанные услуги. До передачи жилых и нежилых помещений Правообладателям вышеуказанные платежи Управляющей организации производит Застройщик.

2.2.14. Рассматривать обращения Застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

2.2.15. Осуществлять контроль за целевым использованием Правообладателями (жилых, нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирном доме. В случае использования помещений не по назначению, незамедлительно информировать Застройщика об указанных нарушениях с предоставлением необходимых подтверждающих документов.

2.2.16. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещении, находящимся в собственности, пользовании Правообладателей, грозящей повреждением имущества других Правообладателей (при отсутствии Правообладателей, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

2.2.17. В связи с тем, что проектом строительства жилого дома не предусмотрен монтаж системы контроля доступа поручить Управляющей организации выполнить монтаж данной системы за счёт оборотных средств Управляющей организации, выставить понесённые затраты на монтаж системы в единовременный платёжный документ, расчёт затрат произвести путём распределения суммы понесённых затрат пропорционально количеству квартир.

2.2.18. После выполнения п.2.2.2 настоящего договора заключить договоры на постоянное энергоснабжение многоквартирного дома и с поставщиками коммунальных услуг

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора (Приложение №3 ,4), после передачи Застройщиком помещений правообладателям.

2.3.2. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях собственников помещений Многоквартирного дома;

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по взысканию задолженности по платежам, предусмотренным в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.3.4. Управляющая организация вправе представлять интересы Правообладателей жилых и нежилых помещений по вопросам оказания услуг по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома, а также обеспечению дома ресурсами, а также по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.3.5. Управляющая организация имеет право заключить договор на вывоз ТБО и иные договора, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома и инженерного оборудования и необходимые для комфортного проживания Правообладателей жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Расчеты сторон.

3.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии со стоимостью (тарифами), указанными в Приложении №4, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.

3.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным (на основании Приложения №4) разъяснением причин отказа.

3.4. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.

С момента подписания акта приема-передачи правообладателем Управляющая организация на основании Приложения № 4 выставляет счет-квитанцию Правообладателю.

3.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых Застройщику на основании Приложения № 4 изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.

3.6. Застройщик несет бремя расходов за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений, а также компенсирует все затраты, расходы управляющей организации до подписания акта приема передачи свыше пятидесяти процентов правообладателей. Компенсации затрат осуществляются, согласно расчета, представленного Управляющей организацией, до 15 числа месяца, следующего за месяцем расхода. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения.

3.7. Стоимость услуг Управляющей организации, отраженных в Приложениях № 3 и 4, включает НДС 18%. При переходе Управляющей организации на упрощенную систему налогообложения стоимость услуг остается неизменной и не облагается НДС 18 %. Уведомление о переходе на УСН направляется Застройщику в течение 3-х рабочих дней с момента перехода на данную систему налогообложения.

3.8. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

3.8.1. Плату за жилищно-коммунальные услуги вносит собственник жилого помещения на расчетный счет Управляющей организации. Основанием платы за жилищно-коммунальные услуги является платежный документ, выставляемый Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах.

3.8.2. Застройщик производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке и в случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

3.8.3. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднemesячное потребление коммунальных ресурсов и среднemesячный объем

отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или

коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета.

3.8.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

3.8.5. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

3.8.6. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией до первого числа месяца следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в платежном документе направляемому Заказчику. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных в платежных документах.

3.8.7. В случае отсутствия собственника жилого помещения более 5 полных календарных дней по месту постоянной регистрации, не оборудованном индивидуальными приборами учета, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении, Управляющая организация осуществляет перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с порядком установленным постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг.

3.8.8. В случае самовольного повреждения или снятия пломб с приборов учета, а также в случае их нарушения, перерасчет не производится.

3.8.9 Очередность погашения требований по денежным обязательствам Заказчиков перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

3.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.

4.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.2. Договор расторгается после проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором выбран следующий способ управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- товарищество собственников жилья;
- управляющая организация.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, при соблюдении требований изложенных в части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, действует до наступления событий, изложенных в пунктах 4.1.1, 4.1.2. При одностороннем отказе от исполнения настоящего договора одной из сторон договор расторгается в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления о расторжении. За 7 дней до расторжения договора стороны подписывают Соглашение о расторжении договора и производят сверку взаиморасчетов.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6. Дополнительные условия

6.1. Вся необходимая документация передается Застройщиком Управляющей компании по актам.

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

6.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 - Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2 - Акт приемки передачи здания (строения).

Приложение №3 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору;

Приложение №4 - Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Застройщику и правообладателям (тарифы) (жилое помещение) (тарифы).

Приложение №4.1. Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Застройщику и правообладателям (тарифы) (нежилое помещение) (тарифы).

Приложение №4.2. Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Застройщику и правообладателям (паркинг) (тарифы)

Приложение №5 - Перечень передаваемой технической документации.

8. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО «КВС-Кронштадт»

Юридический адрес: - 197760, г. Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Посадская, д. 49, лит.Б, пом. 6Н
Почтовый адрес: - 194292, г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д. 1, корп. 5, лит. А

ИНН 7816404748, ОГРН 1079847001497
ОКАТО 40280501000 ОКПО 98584240
в ПАО «Промсвязьбанк» р/с 40702810706000003896
в Санкт-Петербургском филиале ПАО «Промсвязьбанк»
БИК 044030920 к/с 30101810000000000920

Генеральный директор

Ярошенко С.Д.

Управляющая организация:

ООО «УК» КЭО-Сервис»

197082, г. Санкт-Петербург,
ул. Туристская, д. 23, корпус 5, помещение 5-Н
ОГРН: 1157847119980, ИНН 7814199701,
КПП: 781401001

Санкт-Петербургский филиал Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк»
р/сч № 40702810406000011434,
к/сч № 30101810000000000920,
БИК 0440030920

Генеральный директор
ООО «УК» КЭО-Сервис»

/Ушаков В.Т./

