

ДОГОВОР № 2 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Санкт-Петербург

"01" октября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «ООО «КВС-Юг», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего Трекина Владимира Владимировича действующего на основании доверенности от 03.10.2014 г., зарегистрированной в реестре за номером В-782, удостоверенной Марковой Л.Н., нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, 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, ул. Катерников, дом 5, корпус 2, 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 договора 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 приемки-передачи дополнительно составить и подписать Акт приема-передачи: МОП (мест общего пользования), кровли, фасада, подвала и технических этажей, отмстки, 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.

2.3. 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. 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

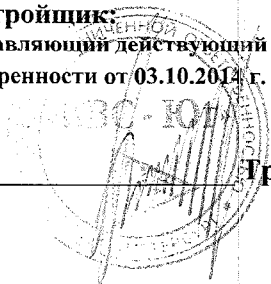
Перечень и стоимость работ, которые производятся за счет собственников жилья

№ п/п	Наименование работ	Стоимость	Примечание
Электротехнические работы			
1	Замена розетки	от 200 руб.	
2	Замена выключателя	от 200 руб.	
3	Проводка под гипсокартоном	от 50 руб./п.м.	
4	Проводка под плинтусом	от 40 руб.	1 м/п
5	Проводка в коробе	от 180 руб./п.м.	Вместе с установкой короба
6	Скрытая проводка (по кирпичной стене)	от 300 руб./п.м.	со штроблением
7	Скрытая проводка (по бетонной стене)	от 500 руб./п.м.	со штроблением
8	Установка внешней розетки	от 250 руб.	
9	Установка внешнего выключателя	от 250 руб.	
10	Установка коробки (по кирпичной стене)	от 350 руб.	
11	Установка розетки (по кирпичной стене)	от 250 руб.	
12	Установка выключателя (по кирпичной стене)	от 250 руб.	
13	Установка коробки (по бетонной стене)	от 450 руб.	
14	Установка розетки (по бетонной стене)	от 250 руб.	
15	Установка выключателя (по бетонной стене)	от 250 руб.	
16	Установка коробки (по гипсокартону)	от 150 руб.	
17	Установка выключателя (по гипсокартону)	от 250 руб.	
18	Установка розетки (по гипсокартону)	от 250 руб.	
Столярно-плотницкие работы			
1	Врезка замка (деревянная дверь)	от 500 руб.	
2	Демонтаж подоконника	от 400 руб.	
3	Установка наличников на дверь	от 250 руб.	Одна сторона
4	Установка петель на деревянную дверь (пара)	от 300 руб.	
5	Установка ручки на деревянную дверь	от 150 руб.	Без врезки замка
6	Демонтаж плинтусов	от 40 руб./п.м.	
7	Установка плинтусов	от 150 руб./п.м.	
Сантехнические работы			
1	Демонтаж батареи	от 350 руб.	Без замены стояка
2	Демонтаж унитаза	от 450 руб.	
3	Монтаж обвязки батареи	от 2000 руб.	Без замены стояка
4	Подключение мойки	от 1000 руб.	
5	Разводка труб (внешняя)	от 2000 руб.	К одной точке
6	Разводка для стиральной машины	от 1000 руб.	
7	Разводка фановых труб (внешняя)	от 1200 руб.	К одной точке
8	Снятие раковины	от 250 руб.	
9	Снятие и вынос ванны	от 1000 руб.	
10	Установка ванны	от 2000 руб.	Без замены слива
11	Установка крана	от 300 руб.	
12	Установка батареи	от 2000 руб.	Без замены стояка
13	Установка душевого поддона	от 2500 руб.	

14	Установка раковины	от 900 руб.	
15	Установка унитаза	от 1200 руб.	Без замены слива
16	Установка смесителя	от 800 руб.	Без замены подводки
17	Опломбирование счетчиков на воду с предоставлением акта ввода в эксплуатацию	от 130 руб.	1 счетчик
18	Установка 1 счетчика на воду в комплекте с фильтром и соединительными элементами	от 1600 руб.	
19	Установка 2 счетчиков: холодной и горячей воды с фильтром и соединительными элементами	от 3000 руб.	
20	Отключение трубопроводов (стояков) ХВС и ГВС	от 1000 руб.	1 отключение
21	Отключение (стояков) системы отопления	от 1200 руб.	1 отключение
22	Отключения стояка отопления в зимний период	от 1500 руб.	1 отключение
23	Демонтаж, монтаж полотенцесушителя (без отключения стояка)	от 1500 руб.	
24	Прочистка внутриквартирного грязевика	От 150 руб.	В зависимости от сложности (расположение грязевика)
25	Устранение засора раковины	От 300 руб.	
26	Устранение засора унитаза (без снятия унитаза)	От 500 руб.	
27	Замена счётчика ХВС, ГВС (с опломбировкой)	От 500 руб.	1 счётчик
Прокладка антенного кабеля			
1	Прокладка телевизионного кабеля сверх указанного в договоре (более 20 м/п)	от 20 руб.	За 1 м/п
2	Прокладка телевизионного кабеля в плинтусе	от 40 руб.	1 м/п
3	Установка дополнительного разветвителя	от 150 руб.	1 штука
4	Настройка телевизионных каналов	от 300 руб.	

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству и может быть изменен или дополнен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов, а также по просьбе Застройщика или Правообладателей.

Застройщик:
Управляющий действующий на основании доверенности от 03.10.2014 г.



Грекин В.В.

Управляющая организация:
Генеральный директор
Компания **Ушаков В.Т.**



Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Собственнику (жилое помещение)(тарифы)

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения, рублей в месяц	Примечание
1	Управление многоквартирным домом	1,18	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома (техническое обслуживание общедомового имущества, инженерных систем ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения, уборка лестничных клеток, вывоз бытового мусора)	11,62	Договор
3	Текущий ремонт общего имущества дома, включая обустройство домовладения, общестроительные расходы, резервы на предстоящие работы и аварийные ситуации, замеры сопротивления изоляции, диагностику оборудования и другие расходы.	5,08	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27
4	Санитарное содержание придомовой территории (уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка и т.д.)	1,41	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,34	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27
6	Обслуживание систем АППЗ, противопожарного водопровода	0,41	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27
7	Эксплуатация коллективных приборов учёта (ХВС, электроэнергия)	0,11	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27
8	обслуживание индивидуальных приборов учёта тепла, ведение расчётов	0,30	Договор
9	Обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов, инвалидных подъёмников	3,35	Договор
10	Техническое обслуживание ТЭУ, повысительных насосов ХВС и ГВС, КУУ тепла	1,38	Договор
11	Обслуживание объединённых диспетчерских систем (ОДС)	0,72	Договор
12	ФОТ диспетчера	2,29	Договор
13	Охрана территории и содержание тревожной кнопки	0,00	тариф утверждается и включается в квитанцию на оплату с момента образования соответствующих служб и монтажа указанных систем
14	Обслуживание видеонаблюдения	0,00	
15	Радио	0,00	
16	Антенна	0,00	тариф включается в квитанцию на оплату с момента заключения соответствующих договоров
17	Отопление и горячее водоснабжение (по факту потребления)	В соответствии с действующим тарифом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 18.12.2014 г. № 569-р
18	Эл.энергия на общедомовые нужды (по факту потребления)		распоряжение Комитета по тарифам СПб от 26.12.2014 г. № 614-р
19	Холодная вода и водоотведение (по факту потребления)		распоряжение Комитета по тарифам СПб от 19.12.2014 г. № 594-р

** разрешается:

- использовать средства статей с положительным балансом в целях погашения дефицита по другим статьям, образовавшегося, в том числе, вследствие задолженности Домовладельцев по оплате услуг и ресурсоснабжения многоквартирного дома;
- корректировать и включать в квитанцию на оплату тарифы, в соответствии с рекомендациями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

производителя.

3.8.3. В период осуществления ремонта, замены, проверки 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 среднеемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднеемесячный 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 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-Юг»

Юридический адрес: 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Мельничная, дом 20а, лит. А
Почтовый адрес: 194292, г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, д. 1, корп. 5, лит. А

ИНН 7811523075, ОГРН 1127847296653
ОКАТО 40285561000 ОКПО 09590032
в ПАО «Промсвязьбанк»
р/с 40702810406000001994 в Санкт-Петербургском филиале ПАО «Промсвязьбанк»
БИК 044030920 к/с 30101810000000000920

Управляющий действующий на основании доверенности от 03.10.2014 г.

Треклин В.В.

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 Е.И.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома,
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
3. Содержание и администрирование придомовой территории,
4. Уборка лестничных клеток,
5. Содержание и ремонт оборудования входа: переговорно-замочного устройства (ПЗУ),
6. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов,
7. Обслуживание телевизионной антенны,
8. Обслуживание радиотрансляционной сети,
9. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ),
10. Обслуживание оборудования системы диспетчеризации,
11. Содержание и обслуживание ИТП,
12. Содержание и обслуживание ГРЩ,
13. Содержание и обслуживание водомерного узла, насосной станции ХВС и ГВС, ППВС,
14. Услуги Административно-управленческого персонала,
15. Сбор и вывоз строительного мусора,
16. Аварийное обслуживание,
17. Услуги вычислительного центра.
18. Обслуживание радиотрансляционной сети и системы этажного оповещения
19. Обслуживание лифтового оборудования и подъемных платформ для ММГН

Руководствуясь требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. В счет технического обслуживания, без оплаты Правообладателями, производятся работы (в объеме Минимального стандарта Приложения 5 ВГН 97-06) по замене проектного (штатного) оборудования, срок минимальной продолжительности эффективной эксплуатации которых истек, а оборудование и материалы для замены приобретены собственниками.
2. За счет Правообладателей производятся следующие работы:
 - все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
 - ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутриквартирных трубопроводов до стояка;
 - дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, а также работы, повышающие комфортность проживания.
3. Для упорядочения работ по оказанию платных услуг и расчетов с населением устанавливаются следующие расценки, указанные в настоящем Приложении. Стоимость работ указана без стоимости материалов.
4. В связи с воздействием внешних дестабилизирующих факторов допускается корректировка действующих расценок. На работу, не предусмотренную и принимаемую к выполнению Управляющей организацией, составляется смета, калькуляция, согласовывается с Правообладателем, после чего производится ее оплата. После оплаты соответствующих работ производится их выполнение.
5. Оплата производится Правообладателем по установленным квитанциям путем перечисления денежных средств на расчетный счет через отделения банков, платежный терминал.

Перечень работ, которые производятся в счет технического обслуживания на основании ВГН-97-06, приложения 2 (без оплаты Правообладателями)

Крыши в водосточные трубы

1. Смет мусора и грязи с кровли.
2. Уборка с кровли посторонних предметов.
3. Удаление снега с кровель.
4. Удаление наледи с кровель.
5. Укрепление оголовков дымовых и вентиляционных труб и покрытий парапета.
6. Установка на место защитной решетки водоприемной воронки.
7. Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока.
8. Прочистка водоприемной воронки внешнего водостока.
9. Прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб.
10. Прочистка внутреннего металлического водостока от засора.
11. Укрепление водоприемной воронки наружного водостока от падения.
12. Укрепление элементов парапетного ограждения от падения.
13. Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак.
14. Установка на место и укрепление рядовых звеньев и отмета наружного водостока.
15. Проверка закрытия чердаков и подвалов.
16. Проверка оголовков дымоходов и вентканалов.

Стены, деревянные конструкции и столярные изделия

1. Вставка недостающих и укрепление существующих стекол в дверных и оконных заполнениях МОП.
2. Навеска, укрепление или регулировка пружин амортизаторов на входных дверях МОП.
3. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях МОП.
4. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.
5. Утепление оконных и дверных проемов МОП.

Фасады

1. Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки).
2. Снятие слабо держащихся элементов декора.
3. Удаления выпадающих кирпичей кладки стен.
4. Укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации.
5. Укрепление козырьков и ограждений крылец.

Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения

1. Смена прокладок в водопроводных кранах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Регулировка смывных бачков.
4. Набивка сальников.
5. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
6. Проверка заземления ванн.
7. Устранение засора канализации, происшедшее не по вине проживающих.
8. Подчеканка раструбов.
9. Устранение течи из под гибкой подводки смывного бачка.
10. Снятие параметров теплоснабжения, показаний счетчиков водоснабжения.
11. Нанесение маркировки колодцев на стенах.
12. Утепление трубопроводов.

Канализация

1. Прочистка колодцев
2. Прочистка дренажных систем
3. Устройство отверстий в крышках колодцев.
4. Проверка исправности канализационной вытяжки.
5. Прочистка канализационных стояков от жировых отложений

6. Проветривание колодцев
7. Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев.
8. Прочистка дворовой канализационной сети
9. Устранение течи в обвязке ванн и сантехприборов.

Центральное отопление

1. Консервация и расконсервация систем центрального отопления.
2. Регулировка трехходовых кранов
3. Набивка сальников.
4. Уплотнение сгонов.
5. Очистка от накипи запорной арматуры.
6. Испытание систем центрального отопления.
7. Отключение радиаторов при их течи.
8. Очистка грязевиков, воздухоотборников и вантозов.
9. Промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способами.
10. Спуск воды и наполнение водой системы отопления.
11. Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках.

Электротехническое оборудование

1. Протирка электроламп.
2. Замена перегоревших электроламп.
3. Смена или ремонт неисправных штепсельных розеток и выключателей.
4. Проверка работы и протирка фотоэлементов.
5. Укрепление участков наружной электропроводки.
6. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах.
7. Ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов электротехнического оборудования.
8. Проверка заземления электрокабелей.
9. Замеры сопротивления изоляции трубопроводов.
10. Проверка заземления оборудования.

Внешнее благоустройство

1. Ремонт просевших отмоستков.
2. Укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц.
3. Протирка указателей.
4. Закрытие и раскрытие продухов.
5. Покос травы.
6. Вывеска и снятие флагов.

Прочие работы

1. Дератизация помещений МОП.

Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Домовладельцу (нежилое помещение) (тарифы)

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения, рублей в месяц	Примечание
1	Управление многоквартирным домом	1,18	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома (техническое обслуживание общедомового имущества, инженерных систем ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения)	6,03	Договор
3	Вывоз и утилизация ТБО	10,00	Договор
4	Текущий ремонт общего имущества дома, включая обустройство домовладения, общестроительные расходы, резервы на предстоящие работы и аварийные ситуации, замеры сопротивления изоляции, диагностику оборудования и другие расходы.	5,08	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
5	Санитарное содержание придомовой территории (уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка и т.д.)	1,41	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
6	Обслуживание систем АППЗ, системы дымоудаления, противопожарного водопровода	12,80	Договор
7	Эксплуатация коллективных приборов учёта (ХВС, электроэнергия)	0,11	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27
8	обслуживание индивидуальных приборов учёта тепла, ведение расчётов	0,30	Договор
9	Обслуживание, освидетельствование и страхование инвалидовных подъёмников	0,14	Договор
10	Техническое обслуживание ТЭУ, повысительных насосов ГВС, КУУ тепла	12,50	Договор
9	Административно-хозяйственные расходы	2,80	Договор
10	Обслуживание объединённых диспетчерских систем (ОДС)	3,02	Договор
11	Содержание аварийно-диспетчерской службы многоквартирного дома	3,60	Договор
	ФОТ диспетчера	2,29	Договор
12	Охрана территории и содержание тревожной кнопки	0,00	тариф утверждается и включается в квитанцию на оплату с момента образования соответствующих служб и монтажа указанных систем
13	Обслуживание видеонаблюдения	0,00	
14	Радио	0,00	
15	Антенна	0,00	
16	Отопление и горячее водоснабжение (по факту потребления)	В соответствии с действующим тарифом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 18.12.2014 г. № 569-р
17	Эл.энергия на общедомовые нужды (по факту потребления)		распоряжение Комитета по тарифам СПб от 26.12.2014 г. № 614-р
18	Холодная вода и водоотведение (по факту потребления)		распоряжение Комитета по тарифам СПб от 19.12.2014 г. № 594-р

** разрешается:

- использовать средства статей с положительным балансом в целях погашения дефицита по другим статьям, образовавшегося, в том числе, вследствие задолженности Домовладельцев по оплате услуг и ресурсоснабжения многоквартирного дома;
- корректировать и включать в квитанцию на оплату тарифы, в соответствии с рекомендациями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Домовладельцу (паркинг) (тарифы)

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения, рублей в месяц	Примечание
1	Управление многоквартирным домом	1,18	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома (техническое обслуживание общедомового имущества, инженерных систем ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения, уборка автостоянка)	13,43	Договор
3	Вывоз и утилизация ТБО	5,00	Договор
4	Текущий ремонт общего имущества дома, включая обустройство домовладения, общестроительные расходы, резервы на предстоящие работы и аварийные ситуации, замеры сопротивления изоляции, диагностику оборудования и другие расходы.	5,08	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
5	Санитарное содержание придомовой территории (уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка и т.д.)	1,41	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,34	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
7	Обслуживание систем АППЗ, системы дымоудаления, противопожарного водопровода	12,80	Договор
8	Эксплуатация коллективных приборов учёта	0,11	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 29.04.2015 г. № 27-р
9	Обслуживание, освидетельствование и страхование инвалидов подъёмников	0,14	Договор
10	Обслуживание ИТП и повысительных насосов ГВС, КУУ тепла	2,92	Договор
11	Административно-хозяйственные расходы	2,80	Договор
12	Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	3,02	Договор
13	Содержание аварийно-диспетчерской службы многоквартирного дома	3,60	Договор
14	обслуживание ворот, шлагбаума	2,17	Договор
15	ФОТ диспетчера	2,29	Договор
16	Охрана территории и содержание тревожной кнопки	0,00	тариф утверждается и включается в квитанцию на оплату с момента образования соответствующих служб и монтажа указанных систем
17	Обслуживание видеонаблюдения	0,00	
18	Отопление и горячее водоснабжение (по факту потребления)	В соответствии с действующим тарифом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	распоряжение Комитета по тарифам СПб от 18.12.2014 г. № 569-р
19	Эл.энергия на общедомовые нужды (по факту потребления)		распоряжение Комитета по тарифам СПб от 26.12.2014 г. № 614-р
20	Холодная вода и водоотведение (по факту потребления)		распоряжение Комитета по тарифам СПб от 19.12.2014 г. № 594-р
	итого стоимость парковочного места (без коммунальных ресурсов)	1703,67	

* разрешается:

- использовать средства статей с положительным балансом в целях погашения дефицита по другим статьям, образовавшегося в том числе вследствие задолженности Домовладельцев по оплате услуг и ресурсоснабжения многоквартирного дома;
- корректировать и включать в квитанцию на оплату тарифы, в соответствии с рекомендациями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.