

207-р

**ДОГОВОР № К-14/02/2020**  
**управления многоквартирным жилым домом**

г. Санкт-Петербург

«14» февраля 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Петергофское»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Тихоход Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ИТ СЕРВИС СПб»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Степанов Д.В., действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Настоящий договор заключен на основании Протокола № 12-02/2020 от 12.02.2020г.

1.1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.1.2. Многоквартирный дом расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 86, корп. 3, стр.1 (далее – «Объект»).

1.1.3. После подписания акта приемки-передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации и выполнения условий, указанных в п. 2.1.9 настоящего Договора, Управляющая организация обязуется провести подготовительные работы и осуществить подписание новых договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями на Управляющую организацию.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень помещений, подлежащий передаче собственникам приведен в рабочей документации Объекта, перечень которой приведен в Приложении №3 к Договору Управляющая организация подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора ознакомлена с рабочей документацией. Рабочая документация на бумажном носителе передается Управляющей организации по накладной.

1.3. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего Договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен в Приложении №1 к Договору.

1.5. Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги приведены в Приложении №2 настоящему Договору.

1.6. Настоящий Договор является временным, в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ заключен на 3 (Три) месяца, вступает в силу с даты подписания акта приема-передачи многоквартирного дома и действует до момента принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления многоквартирным жилым домом, и/или до утверждения результатов открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с п.13 Жилищного кодекса РФ (в зависимости от того, какое из событий наступит ранее).

1.7. При наступлении событий, указанных в п. 1.6 настоящего Договора в период его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. В течение одного рабочего дня после подписания настоящего Договора издать приказы о назначении ответственных лиц по участию в комиссии по сдаче и приемке многоквартирного дома в управление.

2.1.3. Подготовить проект договора на управление многоквартирным жилым домом с правообладателями помещений и машиномест в составе многоквартирного дома, рекомендации по эксплуатации квартир, встроенных помещений и машиномест в паркинге.

2.1.4. Осуществлять сбор платы с **правообладателей** (лиц, подписавших акт приема-передачи помещений и машиномест в паркинге) за управление многоквартирным домом, за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за предоставление коммунальных и других услуг, с даты передачи Застройщиком помещений многоквартирного жилого дома, в том числе машиномест в паркинге указанным правообладателям.

2.1.5. Установить информационные стенды в подъездах, паркинге и помещении Управляющей организации для размещения актуальной информацией.

2.1.6. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Договора принять участие в двухсторонней комиссии и составить полный перечень замечаний и недоделок по многоквартирному дому.

2.1.7. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика исполнительной и проектной документации составить полный перечень замечаний по комплектности переданных материалов.

2.1.8. До даты передачи помещений Застройщиком обязуется оборудовать и укомплектовать (за исключением специального оборудования) за свой счет Помещения, необходимые для эксплуатации Объекта (помещение Управляющей компании) необходимой мебелью, оргтехникой, канцелярскими принадлежностями и средствами связи необходимых рабочих мест.

2.1.9. Содействовать Застройщику в передаче Помещений и машиномест в паркинге правообладателям (в рамках своей компетенции); подписывать с правообладателями Помещений и машиномест в паркинге договоры управления и обслуживания многоквартирным домом (паркингом) и другие необходимые документы; проводить голосование по способу управления Объектом.

2.1.10. Принять многоквартирный дом в управление от Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, подписать акт передачи Застройщиком Управляющей организации многоквартирного дома по форме ОС-1а.

2.1.11. Подать пакет документов для заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями не позднее 5 (пяти) рабочих дней после выполнения Застройщиком следующих действий:

- проведения пуско-наладочных работ, ввода в эксплуатацию, получения разрешений надзорных органов на ввод в постоянную эксплуатацию тепловых энергоустановок, электроустановок.

- переподключения всех инженерных систем на постоянную схему снабжения (с оформлением всех установленных законом документов).

2.1.12. Осуществить за свой счет временную обшивку лифтовых кабин многоквартирного дома защитными материалами.

2.1.13. Обеспечивать надлежащее управление многоквартирным домом с учетом состава общего имущества многоквартирного дома.

2.1.14. Обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по: вывозу твердых бытовых отходов, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту ПЗУ, содержанию и ремонту АППЗ, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.15. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, постановлением Правительства

от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и внесении изменений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

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

2.1.17. Вести бухгалтерский учет, осуществлять прием правообладателей, вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.18. Рассматривать обращения Застройщика, а также правообладателей по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

2.1.19. Предоставлять Застройщику информацию по выполнению договора управления на Объекте в течение 14 календарных дней с момента получения соответствующего запроса.

2.1.20. Подготовить до начала передачи помещений Застройщиком информативный и технический материал для раздачи будущим собственникам.

2.1.21. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

2.1.22. Предоставлять Застройщику и правообладателям по их запросам, информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на Объекте, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.1.23. Принимать меры по обеспечению соблюдения будущими собственниками жилых Помещений Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

2.1.24. После подписания Договора управления и технического обслуживания многоквартирного дома с Застройщиком, Управляющая организация обязуется компенсировать Застройщику расходы, произведенные последним в целях обеспечения нормальной эксплуатации и содержания многоквартирного дома и обеспечения бесперебойной поставки коммунальных услуг (в т.ч. мест общего пользования), в порядке и сроки, установленные Договором, на основании тарифа, установленного Комитетом по тарифам СПб на момент опломбировки общедомовых счётчиков электроэнергии энергопоставляющей организацией.

2.1.25. Управляющая организация компенсирует только те расходы Застройщика, которые возникли после подписания Застройщиком с Правообладателем передаточного акта на соответствующий Объект недвижимости по жилым тарифам, установленным законодательством РФ.

2.1.26. Управляющая компания возмещает Застройщику расходы за коммунальные ресурсы МОП по тарифам Санкт-Петербурга с момента подписания с правообладателями акта приема-передачи квартир, нежилых помещений, машиномест.

2.1.27. Возмещение расходов Застройщику за непроданные квартиры, коммерческие помещения и машиноместа в паркинге Управляющей компанией не производится.

2.1.28. Обеспечить многоквартирный дом профессионально подготовленным штатом административно-технического персонала.

2.1.29. Обеспечить наличие обученного и аттестованного в СЗУ Ростехнадзора персонала, обслуживающего на основании приказа по организации тепловую энергоустановку (системы теплоснабжения, ИТП, УУТЭ), после реализации п.2.1.11., а до реализации п.2.1.11. осуществлять контроль показаний приборов тепловой энергоустановки.

2.1.30. Осуществлять охрану общедомового имущества и придомовой территории с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации.

2.1.30.1. Охрану осуществлять двумя постами охраны. Первый пост – с момента заселения квартир 01.01.2020 г., второй пост – с момента заселения паркинга. При этом Застройщик компенсирует УК расходы по охране дома и паркинга за непроданные квартиры и парковочные места.

2.1.32. Совместно с Застройщиком обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

2.1.33. Осуществлять содержание и ремонт общего имущества, благоустройства Объекта, включая оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни здоровью граждан, а также к порче их имущества, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

2.1.34. Осуществлять содержание и текущий ремонт лифтов.

2.1.35. Осуществлять техническое обслуживание и эксплуатацию общедомовых приборов учёта холодной воды, электрической энергии, индивидуальных тепловых пунктов и узлов учёта тепловой энергии подачу показаний приборов учёта в ресурсоснабжающие организации, предоставлять по запросу Застройщик отчёты по ресурсопотреблению;

2.1.36. В срок до начала передачи помещений Застройщиком Объекта разрабатывает и согласовывает с Застройщиком следующие документы:

правила выполнения ремонтных работ в квартирах;

акты разграничения эксплуатационной ответственности между управляющей (эксплуатационной) компанией и владельцем Помещения по разделам:

а) электроснабжение;

б) водоснабжение (ХВС,ГВС) и канализация(с опломбировкой счетчиков учета потребленной воды);

в) отопление;

-акт передачи вентиляции квартиры( получение росписей жильцов о запрете на установку электрических вентиляторов),

Акт передачи исправной пожарной сигнализации квартиры;

-акт передачи устройства внутриквартирного пожаротушения КПК-Пульс;

-порядок пользования лифтами, в том числе при перевозке строительных материалов;

-порядок накопления, учета и вывоз крупногабаритного мусора в период проведения ремонта квартир с указанием стоимости вывозы за 1м3 ремонтируемых квартир;

-порядок монтажа кабеля телефонизации, телевидения и интернета от этажного распределительного щита до квартиры;

2.1.37. В срок до передачи помещений Застройщиком выполняет работы:

-разрабатывает и утверждает совместно с Застройщиком порядок расчета и оплаты коммунальных услуг по Помещениям, находящимся в собственности Застройщика в период до каждого из них в собственность другому лицу (даты подписания акта приема-передачи);

-разрабатывает и утверждает совместно с Застройщиком порядок расчета и оплаты суммы компенсации расходов Застройщика по энергоснабжению Помещений, переданных собственникам по актам приема-передачи;

-чистовую отделку помещений Управляющей компании (за свой счет);

2.1.38. Осуществлять содержание, ремонт, контроль работоспособности дренажных сетей и оборудования, выполнять по мере необходимости прочистку сетей.

2.1.39. В случае обнаружения аварии на наружных сетях, относящихся к Объекту, УК обязуется немедленно сообщить об этом Застройщику.

2.1.40. Производить очистку кровли дома от снега и наледи, вывоз снега сброшенного с крыш.

2.1.41. Не допускать без ведома Застройщика, изменения наладки элементов систем теплоснабжения до ввода тепловой энергоустановки в эксплуатацию (закрытие отопительных приборов панелями, сбой настройки терморегуляторов радиаторов, изменение схем систем теплоснабжения, увеличения нагрузок теплоснабжения, в местах общего пользования и паркинге.

**2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.2.3. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным Застройщиком в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов

### **2.3. Застройщик обязан:**

2.3.1. Предоставить Управляющей компании пригодные для ведения деятельности по обслуживанию Объекта, (центральной диспетчерской, помещений для консьержей в подъездах, диспетчерской паркинга офиса Управляющей компании).

2.3.2. Совместно с Управляющей компанией выполнять передачу помещений правообладателям и содействовать Управляющей компании в подписании договоров управления после подписания: актов приема – передачи квартир, нежилых помещений, а также машиномест в паркинге с правообладателями;

2.3.3. Довести до сведения правообладателей помещений и машиномест в паркинге информацию о выборе управляющей компании;

2.3.4. Подготовить пакет документации по многоквартирному дому для передачи его Управляющей организации (согласно перечню и срокам, указанным в Приложении № 3 к Договору).

2.3.5. Передать многоквартирный дом в эксплуатацию Управляющей организации после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также передать в полном объеме техническую документацию и унифицированные формы первичной учетной документации по учету основных средств ОС-1.

2.3.6. Устранять в разумные сроки, выявленные замечания и недоделки строительства двухсторонней комиссией в составе ответственных представителей Сторон;

2.3.7. Оказывать содействие в заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями на Управляющую организацию, а до прекращения пуско-наладочных работ оформить соглашения об оплате с поставщиками энергоресурсов;

2.3.8. Назначить в трехдневный срок приказом после подписания настоящего договора, своего полномочного представителя для проведения консультаций и переговоров на предмет реализации предусмотренных настоящим Договором обязанностей,

2.3.9. В актах приема-передачи квартир и в договорах обслуживания правообладателям фиксирует первичные показания электросчетчиков.

2.3.10. Предупреждает о необходимости ежемесячной оплаты потребленной электроэнергии до опломбировки электросчетчиков в адрес обслуживающей организации.

2.3.11. Компенсировать Управляющей организации расходы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества и других услуг, кроме коммунальных ресурсов за помещения, находящиеся в собственности Застройщика, до подписания с правообладателем акта приемки-передачи в соответствии с приложением №2.

2.3.12. После подписания прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями Застройщик компенсирует Управляющей организации также и оплату коммунальных услуг за помещения и машиноместа, находящиеся в собственности Застройщика.

2.3.13. Сообщать Управляющей организации в течение 3 (трех) дней с момента подписания договора купли-продажи квартиры/машиноместа по телефону и по электронной почте информацию о проданных квартирах и машиноместах, с последующим в течение 7 (семи) дней с момента отправки информации предоставлением информации в письменном виде, с предоставлением адресных и других данных покупателя, необходимые для заключения договора управления и технического обслуживания общего имущества МКД, Управляющей организации.

#### **2.4. Застройщик вправе:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

2.4.2. В срок 7 рабочих дней с момента соответствующего запроса требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Застройщик имеет право давать рекомендации по деятельности Управляющей организации на Объекте.

### **3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Цена договора определяется в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего Договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору.

3.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

3.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491.

3.7. При предоставлении в расчетном периоде собственнику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения собственника от оплаты такой услуги.

3.8. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме Управляющей организацией не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном платежном документе.

3.10. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.11. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

3.12. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

3.13. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и может быть изменен на

Следующие годы в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных полномоченными органами.

#### **4. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

4.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком, собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

4.4. Управляющая компания не несет ответственности перед Застройщиком в следующих случаях:

1) если Застройщик будет препятствовать: в передаче многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с графиком передачи помещений и инженерных систем с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта,

2) если Застройщик будет препятствовать: в передаче документов унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств ОС-1, а так же и другой технической документации в полном объеме Управляющей организации, в результате чего Управляющая организация не сможет выполнять свои обязательства.

4.5. В случае уклонения или необоснованного отказа от приемки документов Управляющей организацией, Управляющая организация обязана выплатить Застройщику единовременный штраф в размере 200 000 рублей на основании выставляемого Застройщиком счета.

4.6. За нарушение обязательств, установленных п. 2.1.9 Договора Управляющая организация оплачивает Застройщику штраф в размере 150 000 рублей за каждый случай нарушения.

4.7. За нарушение обязательств, установленных п. 2.1.14 Договора, Управляющая организация уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 рублей за каждый случай нарушения.

4.8. За нарушение обязательства, установленного п. 2.1.19 Договора, Управляющая организация уплачивает Застройщику штраф в размере 75 000 рублей за каждый случай нарушения.

4.9. За нарушение обязательств, установленных пп. 2.1.20, 2.1.36, 2.1.37 Договора, Управляющая организация уплачивает застройщику штраф в размере 40 000 рублей за каждый случай нарушения.

4.10. Оплата штрафа и/или пени не освобождает виновную сторону от обязанности выполнения возложенных обязательств и от обязанности привести имущество в первоначальный вид.

4.11. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

4.12. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **5. Изменение и расторжение Договора**

5.1. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения.

5.2. Расторжение Договора допускается в порядке, предусмотренном действующим законодательством

и условиями Договора.

5.3. Договор прекращает свое действие в случае выбора правообладателями жилых и нежилых помещений другого способа управления общим имуществом многоквартирного жилого дома, либо проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации.

5.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора, направив соответствующее уведомление Управляющей организации. Договор считается расторгнутым с даты направления соответствующего уведомления.

#### **6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору**

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Застройщиком в соответствии с действующим законодательством и Договором.

#### **7. Срок действия Договора**

7.1. Настоящий Договор заключен на срок, указанный в п. 1.6. Договора, и вступает в силу с даты подписания акта приема-передачи многоквартирного дома.

#### **8. Прочие условия**

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

8.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем почтовой связи.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Приложениями к настоящему договору являются:

№1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

№2. Тарифы на управление, содержание и обслуживание Многоквартирного дома

№3. Перечень документов.

#### **10. Подписи и реквизиты сторон**

##### **Застройщик:**

ООО «Петергофское»

Юридический адрес: 197342, Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д. 6, лит.А, оф. 718.

Тел. (812) 603-21-07, факс (812) 603-21-08.

ИНН 7814614002 КПП 781401001; Реквизиты банка: 40702810755000019319 в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк», к/сч. 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКПО 58857047,

Генеральный директор  
М.П.



/ Тихоход Ю.М./

##### **Управляющая организация:**

ООО «Управляющая компания «ИТ СЕРВИС СПБ»»,

Юридический адрес: 197375, Санкт-Петербург, ул. Репищева, д. 7, пом. 15н.

ИНН 7814570891 КПП 781401001; Реквизиты банка: 40702810455160004629 в Северо-Западном банке

ОАО «Сбербанк России», к/сч. 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу, БИК 044030653, ОКПО 54202668.

Генеральный директор  
М.П.



/ Степанов Д..В./



ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе :
  - системы холодного водоснабжения,
  - системы горячего водоснабжения,
  - системы внутридомовой канализации,
  - системы внутридомового отопления,
  - системы внутридомовых электросетей и наружного освещения,
  - системы вентиляции,
  - лифтов,
  - домофонов,
  - переговорно-замочного устройства,
  - автоматизированной противопожарной защиты,
  - автоматической пожарной сигнализации,
  - системы диспетчеризации,
  - системы видеонаблюдения,
  - системы контроля доступа,
  - автомобильных подъемников (по решению собственников),
  - подъемника МГН.
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
  - приборов учета электрической энергии,
  - приборов учета тепловой энергии,
  - приборов учета горячей воды,
  - приборов учета холодной воды.
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыши.
6. Уборка и санитарное содержание, в т.ч.:
  - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
  - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
  - уход за зелеными насаждениями,
  - дератизация мест общего пользования Многоквартирного дома.
7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.
8. Вывоз твердых бытовых отходов.

Заказчик



/ Тихоход Ю.М./

Управляющая организация



/Степанов Д..В./

**ТАРИФЫ**

на управление, содержание и обслуживание многоквартирного дома для Правообладателей помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 86, корп. 3, стр.1

№ п/п	Вид платежа	Тарифы (руб/месяц с кв.м) с 01.01.2020	
		Жилые S= 26825,1	Встроенные S= 336,3
1	<b>Управление многоквартирным домом:</b> Административно-хозяйственные расходы на управление: оплата труда инженерно-технического персонала, бухгалтера, отчисления в фонды обязательного социального страхования, канцелярские расходы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организ., взыскание просроченной задолженности), а также другие затраты.	3,39	3,39
2	<b>Содержание общего имущества в многоквартирном доме</b>	12,87	10,76
2.1	Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и(или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования	4,99	4,99
2.1.1	Технические осмотры, обеспечение работоспособности конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений многоквартирного дома для инвалидов и иных маломобильных групп населения	0,52	0,52
2.1.2	Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров и др. работы)	0,61	0,61
2.1.3	Услуги аварийного обслуживания, по обследованию аварийных квартир	1,98	1,98
2.1.4	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации	1,54	1,54
2.1.5	Услуги по дератизации и дезинсекции	0,08	0,08
2.1.6	Услуги по мойке фасадов	0,26	0,26
2.2	Очистка кровли от наледи и снега	0,64	0,64
2.3	Уборка лестничных клеток*	2,11	-
2.4.	Вывоз и захоронение ТКО	5,13	5,13
3	<b>Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме</b>	6,31	6,31

4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,56	2,56
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей*	0,34	-
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,34	0,34
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,67	0,67
8	Содержание и ремонт лифтов	1,97	-
9	Содержание видеонаблюдения и системы СКД***	0,32	0,32
10	Диспетчеризация (оплата труда диспетчеров)	1,72	1,72
11	Консьерж** (секция 8 эт./секция 6 эт.)	17,33/22,53	-
12	Охрана***	4,47	4,47
13	АУР	10,61	10,61
14	Вывоз строительного мусора****	6,67	6,67
15	Обслуживание общей ТВ антенны*****	180,00	-
16	Услуги связи проводного радиовещания*****	97,50	-
17	Коммунальные услуги		
	<b>ВСЕГО ТАРИФЫ</b>	<b>69,57/74,77</b>	<b>47,82</b>

При расчете цены договора Исполнитель использует следующие документы Комитета по тарифам Санкт-Петербурга:

1. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20 декабря 2019 г. №255-р
2. Информационное письмо №01-13-1424/19-1-0 от 23.12.2019 г. «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2019».
3. п. 17 рассчитывается согласно Приложению №2 к Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Примечание: \* тариф насчитывается по факту заселения – по секциям, до полного заселения.

\*\* принимается решением на общем собрании собственников (не учитывается в итоговой сумме тарифов)

\*\*\* начисляется по факту заключения договора

\*\*\*\* на момент проведения ремонтных работ, до их окончания

\*\*\*\*\* начисляется по факту подключения, с одного лицевого счета (не учитывается в итоговой сумме тарифов)

Заказчик

/ Тихоход Ю.М./



управляющая организация

/Степанов Д.В./



## ТАРИФЫ

на управление, содержание и обслуживание многоквартирного дома для правообладателей  
 машиномест в гараже многоквартирного дома  
 по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 86, корп. 3, стр.1

№	Вид платежа	Руб./м2
1	Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта и узлов учёта	3,00
2	Техническое обслуживание автоматизированной противопожарной защиты	5,82
3	Техническое обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции и системы дымо-удаления	5,10
4	Техническое обслуживание системы контроля доступа, в том числе:	
4.1.	Обслуживание компьютерной системы контроля доступа	0,40
4.2.	ТО системы ПЗУ	2,88
4.3.	ТО системы видеонаблюдения	2,31
4.4.	ТО автоматики (ворота 2шт)	2,11
5	Текущий ремонт	3,70
6	Содержание общего имущества (санитарное содержание придомовой территории и уборка паркинга, администрирование, бухгалтерское сопровождение, техническое обслуживание)	38,30
7	Расходы на содержание 1-го круглосуточного поста охраны	44,35
8	Диспетчеризация	2,15
9	Отопление (Расход в соответствии с показаниями приборов учета)	По факту
10	Электроэнергия на освещение мест общего пользования, электроснабжение оборудования паркинга (Расход в соответствии с показаниями приборов учета)	По факту
	Эл/Эн день	По факту
	Эл/Эн ночь	По факту

**ИТОГО:\***

**110,46 руб/м2**

**1 м/место = 16,91 м2**

\*- без учёта коммунальных услуг (отопления и электроснабжения)

Счета на оплату коммунальных услуг выставляются с учетом ежемесячных показаний приборов учета в соответствии с тарифами, установленными нормативными актами уполномоченных органов власти Санкт-Петербурга, устанавливающими указанные тарифы. Тарифы на услуги, предусмотренные пп.1-10 настоящего Приложения, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в соответствии с ростом фактических расходов, в том числе из-за увеличения стоимости работ организаций, поставщиков услуг. При этом Исполнитель уведомляет Заказчика о предстоящем изменении тарифов за 30 дней.

Заказчик

/ Тихоход Ю.М./

Управляющая организация

/ Степанов Д.В./

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТАЦИИ,  
передаваемой Застройщиком Управляющей компании

1. КОПИЯ РАЗРЕШЕНИЯ на ввод объекта в эксплуатацию.
2. АКТ приемки объекта капитального строительства.
3. СПРАВКА о ликвидации недоделок.
4. СПРАВКА об утверждении проектной документации с основными ТЭП.
5. ПЕРЕЧЕНЬ проектных организаций, участвующих в проектировании объекта.
6. КОПИЯ РАЗРЕШЕНИЯ на строительство.
7. АКТ освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства
8. АКТ разбивки осей объекта капитального строительства на местности
9. АКТ освидетельствования ответственных конструкций
10. ПАСПОРТА на оборудование и механизмы
11. АКТ рабочей комиссии о приемке оборудования после комплексного опробования
- 12.1. АКТ приемки в наладочную эксплуатацию теплового ввода, теплового пункта, системы отопления и горячего водоснабжения (ф.1 ч.1)
- 12.2. АКТ приемки законченного строительством объекта теплоснабжения в постоянную эксплуатацию (ф.1 ч.2).
- 13.1 АКТ технического освидетельствования водомерного узла.
- 13.2 Разрешение СЭС на пользование ХВ
- 13.3 разрешение СЭС на пользование ГВ
14. АКТ технической приемки общесплавной канализации.
15. АКТ технической готовности электромонтажных работ.
16. АКТ приемки телефонной канализации.
17. АКТ приемки телефонизации.
18. АКТ приемки радиовещания.
19. АКТ приемки системы телевидения.
20. АКТЫ приемки лифтов в эксплуатацию.
21. АКТЫ технической готовности и приемки лифтов.
22. ПАСПОРТА на лифты.
23. АКТ приемки благоустройства.
24. Справка по данным технической инвентаризации.
25. Паспорт на многоквартирный дом.
26. СПРАВКА фактической стоимости строительства.
27. АКТ приемки фасадов здания.
28. АКТ приемки в эксплуатацию системы АППЗ.
29. АКТ о приемке установки автоматической системы пожарной сигнализации и управления дымоудалением на объекте.
30. АКТ проведения комплексного опробования автоматической установки пожаротушения.
31. Контрольная исполнительная топографическая съемка.
32. ЗАКЛЮЧЕНИЕ о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.
- 32.1. СПРАВКА о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов.
- 32.2. АКТЫ проверки (3 акта СГСН и Э СПб) при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства
33. СПРАВКИ о выполнении технических условий для присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение и канализация, теплоснабжение, электроснабжение).
34. АКТ-ДОПУСК тепловых энергоустановок в эксплуатацию.

1 АКТ допуска в эксплуатацию электроустановок.

5.2 Акт технологического присоединения ОАО Ленэнерго

36. РАЗРЕШЕНИЕ на присвоение адреса объекту.

37. Рабочая документация в следующем составе:

- Шифр проекта: «Автоматизация ИТП жилой части»;
- Шифр проекта: «Автоматизация ИТП встроенных помещений»;
- Шифр проекта «Автоматизация ИТП подземного паркинга»;
- Шифр проекта: «Автоматизация отопления и вентиляции»;
- Шифр проекта: «Автоматизация противопожарного водопровода и противодымной вентиляции»;
- Шифр проекта: «Архитектурные решения интерьеров мест общего пользования»;
- Шифр проекта: «Архитектурные решения»;
- Шифр проекта: «Архитектурные решения. Ограждения»;
- Шифр проекта: «Архитектурные решения. Вертикальный транспорт»;
- Шифр проекта: «Архитектурные решения. Фасадные решения»;
- Шифр проекта: «Автоматическая установка водяного пожаротушения»;
- Шифр проекта: «Автоматическая установка пожарной сигнализации»;
- Шифр проекта: «Внутренние системы водоснабжения»;
- Шифр проекта: «Внутренние системы канализации»;
- Шифр проекта: «Генеральный план»;
- Шифр проекта: «Диспетчеризация инженерных систем»;
- Шифр проекта: «Индивидуальный тепловой пункт. Жилая часть»;
- Шифр проекта: «Индивидуальный тепловой пункт. Встроенные помещения»;
- Шифр проекта: «Индивидуальный тепловой пункт. Подземный паркинг»;
- Шифр проекта: «Конструктивные решения. Свайное поле, ростверк»;
- Шифр проекта: «Конструктивные решения. Стены и колонны паркинга»;
- Шифр проекта: «Конструктивные решения. ;
- Шифр проекта: «Изделия закладные и арматурные»;
- Шифр проекта: «Конструкции железобетонные шахт лифтов»;
- Шифр проекта: «Устройство перемычек»;
- Шифр проекта: «Конструктивные решения. Котлован»;
- Шифр проекта: «Конструктивные решения. Узлы гидроизоляции и устройство холодных швов»;
- Шифр проекта: «Конструктивные решения. Свайное поле, ростверк»;
- Шифр проекта: «Наружные сети водоснабжения»;
- Шифр проекта: «Устройство навесного вентилируемого фасада»;
- Шифр проекта: «Наружные сети канализации»;
- Шифр проекта: «Конструктивные решения. Свайное поле, ростверк»;
- Шифр проекта: «Сети телефонизации жилого дома по технологии GPON»;
- Шифр проекта: «Подключение жилого дома к РАСЦО»;
- Шифр проекта: «Сети связи. Радиофикация»;
- Шифр проекта: «Отопление и теплоснабжение вентустановок»;
- Шифр проекта: «Вентиляция и кондиционирование»;
- Шифр проекта: «Система охранной сигнализации»;
- Шифр проекта: «Проводное радиовещание»;
- Шифр проекта: «Система контроля доступа»;
- Шифр проекта: «Система охранного телевидения»;
- Шифр проекта: «Проект усиления консольных балконных плит»;
- Шифр проекта: «Проект отделки кронштейнов усиления консольных балконных плит»;
- Шифр проекта: «Система приема телевизионных программ»;
- Шифр проекта: «Тепломеханические решения тепловых сетей»;
- Шифр проекта: «Технические средства организации движения»;
- Шифр проекта: «Технологические решения. Встроенные помещения»;
- Шифр проекта: «Технологические решения. Подземный паркинг»;
- Шифр проекта: «Технологические решения. ОЗДС»;
- Шифр проекта: «Коммерческий узел учета тепловой энергии на систему отопления и ГВС»;

- Шифр проекта: «Коммерческий узел учета тепловой энергии на систему отопления»;
  - Шифр проекта: «Коммерческий узел учета тепловой энергии на систему отопления и вентиляции»;
  - Шифр проекта: «Наружное электроосвещение»;
  - Шифр проекта: «Силовое электрооборудование и освещение»;
  - Шифр проекта: «Коммерческий узел учета тепловой энергии на систему отопления»;
38. Унифицированная форма первичной учетной документации по учету основных средств ОС-1.

Заказчик

 / Тихоход Ю.М./



Управляющая организация

 /Степанов Д..В./

