

## Договор управления многоквартирным домом

п. Громово

«01» декабря 2015 г.

Закрытое акционерное общество «ТВЭЛОблСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Самойловой Н.Н., действующей на основании Устава и лицензии № 51 от 06.04.2015 года выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля ЛО и Закрытое акционерное общество «Викинг», в лице генерального директора Захаркива В.М., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: 188760, Ленинградская область, Приозерский район, п. Громово, ул. Центральная, д. 5А.

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 161 Жилищного кодекса РФ, решения ЗАО «Викинг» о выборе управляющей компании от 21.10.2015 г.

### 2. Предмет договора

2.1. Застройщик поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Громовское сельское поселение, п. Громово, ул. Центральная, д. 5 А, предоставлять коммунальные услуги собственникам (будущим собственникам) помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Застройщик обязуется, до момента сдачи-приёмки указанного дома в эксплуатацию, оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы собственников (будущих собственников) по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников и по согласованию Застройщика с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.2 и 6.3 договора.

3.1.10. Уведомлять Застройщика об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.11. Информировать в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг: не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4.1 договора платежей.

3.1.14. Рассматривать все претензии Застройщика, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.17. По требованию собственника (будущего собственника) выдавать справки формы 7 "Характеристика жилого помещения" и формы 9.

3.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

3.1.19. Предоставлять отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

## 3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

3.2.3. В случае непредставления собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории МО

Приозерский район Ленинградской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 3.3.3 - 3.3.17 договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.9. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставяемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.

3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

3.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Застройщика по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Своевременно представлять Управляющей компании сведения:

- о сдаче жилых помещений в эксплуатацию;

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;

- о смене собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы

очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории МО Приозерский район Ленинградской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.15. Представлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником п. 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13, 4.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника.

#### 3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в соответствии с действующими на территории МО Приозерский район Ленинградской области нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (свыше пяти дне), нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Правительства Ленинградской области, МО Приозерский район, применительно к настоящему договору.

#### 4. Цена и порядок расчетов

4.1. Застройщик производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электрическая энергия);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Приложение №1. Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией МО Приозерский район Ленинградской области, в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Оплата Застройщиком оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности застройщика по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который

должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Застройщика по отдельному договору. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

## 5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.4. В случае нарушения Застройщиком сроков внесения платежей, установленных 4 договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

5.5. При нарушении Застройщиком обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. В случае, если собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Застройщик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Застройщиком в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены в течение 2-х недель от даты, когда Застройщик узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

## 7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 8. Срок действия договора

8.1. Договор является публичным договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Договор заключен на срок: 3 (три) года. Начало действия договора с «\_\_\_» 2015 г.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.5. Договор считается расторгнутым с момента прекращения у Застройщика права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

8.6. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.8. Подпись генерального директора, проставленная факсимиле, считается действительной.

Приложение:


Приложение №1 – Размер платы услуг по содержанию МКД;  
Приложение №2 – акт общего осмотра состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме п. Громово, ул. Центральная д.5А;

9. Реквизиты сторон

<p><b>Застройщик:</b> Закрытое акционерное общество «Викинг» Юр. адрес: г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.6 р/сч 40702810518000000942 в ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» ф-л «Удельный» г. Санкт-Петербург, к/сч 30101810200000000791, БИК 044030791</p>	<p><b>Управляющая компания:</b> <u>Закрытое акционерное общество</u> <u>«ТВЭЛОблСервис»</u> Юридический адрес: 188765, Ленинградская область, Приозерский район, п.Сосново, ул.Механизаторов, д.11; Фактический адрес: 188730, Ленинградская область, Приозерский район, п.Сосново, ул. Механизаторов, д.11 ИНН 4712124853 р/с 40702810155390183526 Банк: Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» г.Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653</p>
--	---

11. Подписи сторон:

Застройщик:



/В.М. Захаркив/

Генеральный директор  
Управляющей организации  
ЗАО «ТВЭЛОблСервис»



/Н.Н.Самойлова/



Размер платы услуг по содержанию МКД:

№п/п	Наименование услуги	Размер платы с 1 м.кв.
1.	Содержание общего имущества	10,04
2.	Уборка помещений и придомовой территории	4,15
3.	Вывоз ТБО	3,63
4.	Обслуживание ОПУ	2,79
5.	Услуги РИЦ	1,4

Застройщик:



/В.М. Захаркив/

Генеральный директор  
Управляющей организации  
ЗАО «ТВЭЛОблСервис»



/Н.Н.Самойлова/