

**ДОГОВОР № 02/01/2016-У**  
**управления многоквартирным жилым домом**

г. Санкт-Петербург

01 января 2016 года

**Закрытое акционерное общество «Трест-36»**, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице генерального директора Самарина В.Л, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Люмьер-комфорт»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице генерального директора Цыганковой Е.В., действующей на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор возмездного оказания услуг по управлению многоквартирным жилым домом (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

1.1. Управляющий обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: *г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Михаила Дудина, дом 10*, далее – Жилой дом, предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации Жилого дома деятельность.

1.2. Характеристики помещений Жилого дома:

1.2.1. Общая площадь жилых и встроенных помещений – 22 124 кв.м.

### 2. Состав общего имущества Жилого дома

2.1. В состав общего имущества Жилого дома входят:

2.1.1. помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи);

2.1.2. иные помещения в Жилом доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Жилом доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

2.1.3. кровля;

2.1.4. ограждающие несущие конструкции Жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

2.1.5. ограждающие ненесущие конструкции Жилого дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

2.1.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.1.7. земельный участок, на котором расположен Жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.1.8. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Жилой дом;

2.1.9. внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.10. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.11. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Жилого дома, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

2.1.12. иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Жилого дома.

2.2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Жилого дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Жилой дом. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

2.3. В случае если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество имеются сведения о праве частной или долевой собственности на помещение в Жилом доме, таковое не может быть признано общим имуществом Жилого дома.

2.4. Точки разграничения эксплуатационной ответственности Управляющего и Заказчика по обслуживанию инженерных сетей Жилого дома устанавливаются следующие:

2.4.1. по системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Заказчика фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющий. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование (автоматы на электросчете, индивидуальный (квартирный) прибор учета, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Заказчик;

2.4.2. по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющий, оставшуюся часть, в том числе внутреннюю разводку, сантехническое оборудование, установленное в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

2.4.3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющий, оставшуюся часть, в том числе внутреннюю разводку, сантехническое оборудование, установленное в помещении Заказчика, и точку присоединения обслуживает Заказчик;

2.4.4. по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения Жилого дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющий, оставшуюся часть, в том числе внутреннюю разводку, радиаторы отопления и иное оборудование, установленное в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

2.4.5. по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по Жилому дому обслуживает Управляющий, остальное, в том числе переговорное устройство, установленное в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

2.4.6. по системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ, установленному в помещении Заказчика. Общедомовую систему и подводку к первому датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющий, остальное, в том числе датчики систем, обслуживает Заказчик.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Для выполнения поручения Заказчика по управлению Жилым домом Управляющий обязуется:

3.1.1. приступить к выполнению Договора не позднее даты его подписания;

3.1.2. осуществлять управление Жилым домом, содержание и ремонт общего имущества;

3.1.3. содержать общее имущество Жилого дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение требований к надежности и безопасности Жилого дома;
- б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Жилом доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными нормативно-правовыми актами;
- е) поддержание архитектурного облика Жилого дома в соответствии с проектной документацией;

3.1.4. оказывать следующие услуги (выполнять работы) по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома:

- а) производить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) осуществлять освещение помещений общего пользования (в том числе, своевременно производить ремонт и замену неисправных сетей, переключателей, ламп);
- в) обеспечивать установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в помещениях общего пользования;
- г) осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) производить сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, не допускать складирования на земельном участке и в помещениях, входящих в состав общего имущества Жилого дома, или местах временного хранения бытовых отходов крупногабаритного и строительного мусора;
- е) обеспечивать выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ж) обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- з) осуществлять текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- и) производить своевременный ремонт и замену дверей и окон, расположенных внутри помещений общего пользования;
- к) производить утепление оконных и балконных проемов, замену разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях общего пользования;

3.1.5. производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, немедленно известить Заказчика и иных собственников помещений в Жилом доме;

3.1.6. оформлять (вести) техническую документацию на Жилой дом, включая:

- а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Жилом доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

3.1.7. соблюдать правила, предусмотренные в инструкции по эксплуатации Жилого дома;

3.1.8. до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым, выставлять Заказчику квитанции (счета) на оплату коммунальных ресурсов и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, с расшифровкой по всем видам оказанных услуг, а так же передавать Заказчику и в ресурсоснабжающие компании (ГУП «Водоканал СПб», ГУП «ТЭК», ОАО «Ленэнерго» и т.д.), в соответствии с действующими договорами с ресурсоснабжающими компаниями, показания приборов учета для расчета платы коммунальных ресурсов.

3.1.9. обеспечить надлежащую работу аварийно-диспетчерской службы, принимающей сообщения об авариях сетей в Жилом доме, жалобы и предложения в отношении качества и содержания общего имущества Жилого дома и другие обращения, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу Жилого дома и третьих лиц;

3.1.10. обеспечить энергоснабжение Жилого дома горячей и холодной водой, водоотведением, электрической и тепловой энергией, телефонной связью, радиовещанием, интернет-связью путем заключения соответствующих договоров на поставку коммунальных ресурсов с энергосбытовыми и иными компаниями, контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов и услуг по содержанию сетей и энергоустановок, производить своевременную оплату коммунальных ресурсов и оказанных услуг надлежащего качества.

Учитывая, что на момент заключения настоящего Договора Заказчик, является стороной по договорам с ресурсоснабжающими Жилой дом компаниями, Заказчик обязуется предпринять все зависящие от него меры и предоставить Управляющему документацию, в том числе документы, перечисленные в п.п.24-26 Правил содержания общего имущества (утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006) необходимые для обеспечения самостоятельного заключения Управляющим договоров с ресурсоснабжающими Жилой дом компаниями. По факту передачи документации Сторонами составляется соответствующий акт с перечнем фактически переданной документации.

В случае невозможности обеспечения самостоятельного заключения Управляющим договоров с ресурсоснабжающими Жилой дом компаниями по причине не передачи Заказчиком Управляющему необходимой для этого документации, или передачей документации не соответствующей действующим регламентам, нормативам, рекомендациям и предписаниям контролирующих органов, положениям действующего законодательства, Управляющий не несет ответственности за неисполнение обязательства по заключению указанных договоров с энергосбытовыми и иными компаниями, а также по обеспечению Жилого дома соответствующими ресурсами, в случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных в договорах, заключенных им с ресурсоснабжающими Жилой дом компаниями.

3.1.11. осуществлять раскрытие информации о своей хозяйственной и финансовой деятельности в порядке, предусмотренном действующими нормативно-правовыми актами, на интернет-сайте [lumiere.com.ru](http://lumiere.com.ru).

3.1.12. информировать Заказчика об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; об организациях - поставщиках коммунальных услуг путем размещения данной сведений на информационных стендах;

3.1.13. не позднее, чем за сутки уведомить Заказчика путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах о плановом ремонте мест общего пользования, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Жилого дома;

3.1.14. информировать Заказчика и других собственников помещений в Жилой доме о правилах содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах, о правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, о тарифах, устанавливаемых уполномоченным органом исполнительной власти в данной области, и предоставлять другую информацию, относящуюся к деятельности Управляющего, путем размещения на указанном в п. 3.1.11 интернет-сайте;

3.1.15. соблюдать требования жилищного законодательства, нормативно-правовых актов в области содержания общего имущества Жилого дома, предоставления коммунальных услуг и других;

3.1.16. в срок до 30 июня каждого года предоставлять Заказчику и иным собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения на указанном в п. 3.1.11 интернет-сайте;

3.1.17. предоставлять Заказчику два экземпляра акта об оказании услуг (далее – Акт) по договору по форме Приложения №3, который должен содержать номера и площади помещений. Находящихся во владении Заказчика, цену (тарифы) на услуги Управляющего за оплачиваемый месяц, затраты на отопление и освещение мест общего пользования, подлежащую возмещению Заказчиком;

3.1.18. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, для целей управления и эксплуатации Жилого дома.

3.2. Для исполнения поручения Заказчика по управлению Жилым домом Управляющий имеет право:

3.2.1. взимать с Заказчика плату за коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и по ценам, установленным настоящим Договором, в том числе в судебном порядке;

3.2.2. производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Заказчика, с его согласия, а в аварийных ситуациях – без такового;

3.2.3. проводить проверку показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных в помещениях Заказчика. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, Управляющий вправе произвести перерасчет размера платы за предоставленные услуги на основании фактических показаний указанных приборов учета;

3.2.4. проводить проверку сроков годности или сроков службы индивидуальных (квартирных) приборов учета (сроков поверки), а также сохранности пломб;

3.2.5. в случае обнаружения несанкционированного подключения Заказчика к инженерным сетям Жилого дома Управляющий вправе произвести перерасчет платы за соответствующую коммунальную услугу за последние шесть месяцев по правилам, применяемым для помещений, не оборудованных приборами учета, а также потребовать от лица, осуществившего самовольное подключение, возмещения причиненных убытков, в том числе оплаты штрафов, наложенных энергосбытовыми компаниями;

3.2.6. производить ограничение и (или) приостановление предоставления Заказчику коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством;

3.2.7. рекомендовать созыв общего собрания собственников помещений Жилого дома для решения вопросов, отнесенных к его исключительной компетенции, в том числе по распоряжению общим имуществом, о капитальном ремонте общего имущества, вносить вопросы в повестку дня общего собрания собственников помещения, рекомендовать варианты решений, принимаемых общим собранием собственников помещений в Жилом доме;

3.2.8. заключать договоры со специализированными организациями на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома, поставке коммунальных ресурсов, при этом Управляющий обязан контролировать качество оказываемых такими организациями услуг и поставляемых ресурсов, производить своевременную оплату надлежащим образом оказанных услуг и поставленных ресурсов;

3.2.9. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию Жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Для выполнения условий настоящего Договора Заказчик обязуется:

3.3.1. передать Управляющему для управления и эксплуатации Жилой дом по акту приема-передачи с указанием состояния фасадов, кровли, технических и других помещений, а также иных конструктивных элементов Жилого дома. Управляющий принимает Жилой дом с оформлением акта приема-передачи здания (сооружения) по унифицированной форме ОС-1 (а);

\* 3.3.2. передать Управляющему техническую и иную документацию необходимую для управления и эксплуатации Жилого дома, в том числе, но не исключительно, передать документацию, предусмотренную Приложением № 2 к настоящему Договору, в объеме и сроки, предусмотренные указанным Приложением.

Учитывая, что на момент заключения настоящего Договора Заказчик, является стороной по договорам с ресурсоснабжающими Жилой дом компаниями, Заказчик обязуется предпринять все зависящие от него меры и предоставить Управляющему документацию, в том числе документы, перечисленные в п.п.24-26 Правил содержания общего имущества (утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006) необходимые для обеспечения самостоятельного заключения Управляющим договоров с ресурсоснабжающими Жилой дом компаниями.

По факту передачи документации Сторонами составляется соответствующий акт с перечнем фактически переданной документации;

3.3.3. своевременно извещать Управляющего о принятии помещений в Жилом доме их приобретателями (дольщиками, покупателями и т.д.), путем предоставления Управляющему реестра переданных помещений на дату вступления в силу договора, а также за каждый истекший месяц;

3.3.4. проверять предоставляемые Управляющим Акты в течение 5-ти рабочих дней и, в случае отсутствия разногласий по площадям, цене (тарифам) и суммам затрат, подлежащим компенсации, подписывать Акт;

3.3.5. оплачивать услуги Управляющего по содержанию общего имущества Жилого дома и предоставленные коммунальные услуги в Жилом доме по ценам, указанным в Приложении №1;

3.3.6. нести расходы на содержание общего имущества Жилого дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

3.3.7. оплачивать коммунальные услуги, поставленные в помещения Заказчика, в объеме показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета;

3.3.8. обеспечивать работникам Управляющего и должностным лицам контролирующих организаций доступ в помещения Заказчика для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем, инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий в заранее согласованные с Заказчиком дату и время, а в аварийной ситуации – немедленно по первому требованию;

3.3.9. обеспечивать работникам Управляющего доступ два раза в год в заранее согласованные с Заказчиком дату и время в помещения Заказчика для снятия контрольных показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета с целью проверки достоверности предоставленных Заказчиком данных;

3.3.10. незамедлительно сообщать Управляющему об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью или безопасности граждан;

3.3.11. предоставлять Управляющему не позднее 10-го числа отчетного месяца данные о показаниях квартирных (индивидуальных) приборов учета, установленных в помещениях Заказчика, переданных в отчетном периоде Заказчиком дольщику (покупателю) по акту приема-передачи, на дату подписания дольщиком (покупателем) указанного акта. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения Сторонами Договора предоставить Управляющему аналогичные данные в отношении помещений, переданных дольщикам до вступления в силу настоящего Договора;

3.3.12. не осуществлять переустройство помещений, переоборудование внутренних инженерных сетей, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением целостности пломб приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей или демонтажом, без согласования с Управляющим;

3.3.13. не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающей технические возможности инженерных сетей помещения Заказчика, в том числе дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бойлеры, водогреи, теплые полы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, без согласования с Управляющим;

3.3.14. соблюдать правила пожарной безопасности при эксплуатации (проживании) в помещениях Жилого дома, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

3.3.15. осуществлять своевременную поверку, калибровку, замену индивидуальных (квартирных) приборов учета. При несоблюдении Заказчиком данной обязанности Управляющий вправе произвести расчет поставленных в помещения Заказчика коммунальных услуг расчетным путем;

3.3.16. до начала производства работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений Заказчика предоставить Управляющему копию проекта, разработанного и утвержденного специализированными организациями и Межведомственной комиссией Администрации соответствующего района Санкт-Петербурга, а также все необходимые на такие виды работ разрешения. Данные работы Заказчик вправе осуществлять в рабочие дни с 9.00 до 19.00, при этом, работы связанные с повышенным шумом - с 10.00 до 18.00 с перерывом шумовых работ - с 13.00 до 15.00. В субботние, воскресные и праздничные дни производство шумовых работ не допускается. Заказчик обязуется обеспечить соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности при производстве работ;

3.3.17. не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество Жилого дома без соответствующего решения общего собрания собственников помещений и согласования с Управляющим, в случае нарушения условий настоящего пункта Договора негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе обязанность по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещения убытков и другие;

3.3.18. соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в жилых помещениях дома в ночное время с 23.00 до 7.00;

3.3.19. обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований законодательства в данной области всех лиц, проживающих в жилых помещениях либо пользующихся нежилыми помещениями, принадлежащими Заказчику. Заказчик отвечает перед Управляющим за действия указанных лиц как за свои собственные;

3.3.20. соблюдать правила пользования земельным участком, входящим в состав общего имущества Жилого дома, не парковать автотранспортные средства в непредназначенных для этого местах, на газонах, детской площадке, на проездах и перед парадными входами Жилого дома;

3.3.21. не устанавливать на фасаде и крыше Жилого дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема строительных материалов, уборки мусора или в иных целях;

3.3.22. не складировать бытовой и строительный мусор в непредназначенных для этого местах, в том числе на лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на земельном участке, входящем в состав общего имущества Жилого дома;

3.3.23. производить установку на фасаде и крыше Жилого дома систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи, рекламных конструкций и других систем и приспособлений, только при соблюдении правил и норм действующего законодательства при условии обязательного письменного согласования с Управляющим и Комитетом по градостроительству и архитектуре. При несоблюдении условий настоящего пункта возможные негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;

3.3.24. не курить и не употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества на лестничных площадках Жилого дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Жилого дома, либо помещениях, являющихся общим имуществом Жилого дома;

3.3.25. не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты, что может привести к срабатыванию системы пожаротушения;

3.3.26. не допускать сбрасывание в системы водоотведения Жилого дома твердых бытовых отходов, химически активных веществ, а также не сливать жидкие пищевые отходы, сбрасывать крупногабаритные, бьющиеся или тяжелые предметы в мусоропровод;

3.3.27. соблюдать и обеспечивать соблюдение иными лицами, пользующимися или проживающими в помещениях Заказчика, порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного имущества Жилого дома и обеспечения безопасности граждан;

3.3.28. обеспечить сохранность документов о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 лет с момента их совершения;

3.3.29. не выгуливать домашних животных в непредназначенных для этого местах, в том числе на придомовой территории, прилегающих газонах, детской площадке. Выводить (проводить) собак от дверей помещений Заказчика и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников;

3.3.30. при передаче права собственности на принадлежащие Заказчику помещения уведомить нового собственника об обязанностях по содержанию общего имущества многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг, установленных условиями настоящего Договора, письменно предупредить Управляющего о смене собственника помещений и произвести расчет за оказанные Управляющим услуги по настоящему Договору;

3.3.31. нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

#### **4. Порядок расчетов по Договору**

4.1. Заказчик вносит на расчетный счет Управляющего плату за помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных Управляющим не позднее 3-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2. Оплата услуг Управляющего по содержанию общего имущества в Жилом доме и предоставленных коммунальных услуг производится по ценам (тарифам), указанным в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

4.3. Работы (услуги) по проведению ремонта в помещениях Заказчика, а также иные услуги Управляющего, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей

помещений Заказчика (не являющихся общим имуществом Жилого дома), не являются предметом настоящего Договора и оплачиваются в соответствии с заключенными сторонами договорами.

4.4. В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Заказчиком цены услуг Управляющего согласно квитанции (счета) Управляющий вправе начислить Заказчику штрафную неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа. Управляющий вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящим пунктом. Уплата штрафных санкций не освобождает Заказчика от исполнения обязанности по оплате оказанных по настоящему договору услуг.

#### **5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим своих обязательств**

5.1. Контроль за выполнением Управляющим условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом и Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществляет председатель совета Жилого дома, избранный на общем собрании собственников помещений Жилого дома, на основании доверенности, выданной Заказчиком.

5.2. В случае предоставления Управляющим услуг ненадлежащего качества (в том числе коммунальных) председатель совета Жилого дома вправе направить Управляющему письменное сообщение с указанием наименования услуги, даты ее предоставления, организации-исполнителя и претензий к ее качеству с приложением подтверждающих документов.

5.3. Управляющий незамедлительно устраняет указанные в претензии обстоятельства, послужившие причиной обращения, и производит перерасчет платы за данные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае, если претензия председателя совета Жилого дома не обоснована, Управляющий обязан вручить ему письменный мотивированный ответ в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения сообщения.

5.4. В случае виновного (необоснованного) уклонения Управляющего от устранения претензий к оказанным Управляющим услугам, председатель совета Жилого дома вправе на основании судебного акта, установившего данные обстоятельства и вступившего в законную силу, требовать созыва общего собрания собственников помещений по вопросу об отказе от настоящего Договора по причине ненадлежащего исполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору.

5.5. В целях контроля за исполнением Управляющим своих обязательств по настоящему Договору, последний ежегодно предоставляет отчет в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

#### **6. Срок действия настоящего Договора**

6.1. Договор заключен сроком на три месяца.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявлением Стороны о прекращении настоящего Договора в настоящем случае признается решение общего собрания собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления, либо заключения Заказчиком договора с управляющей организацией, отобранной для управления Жилым домом по результатам открытого конкурса в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ.

#### **7. Изменение или расторжение настоящего Договора**

7.1. Настоящий Договор подлежит прекращению или изменению в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления Жилым домом, отказа от настоящего Договора по причине невыполнения Управляющим его условий, утверждения иных условий договора управления Жилым домом. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия такого решения. Настоящий Договор также подлежит прекращению в случае заключения Заказчиком договора с управляющей организацией, отобранной для управления Жилым домом по результатам открытого конкурса в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.2. Управляющий в течение 30 дней с даты принятия решения общим собранием собственников помещений в Жилом доме о выборе иного способа управления или об отказе от настоящего Договора по причине невыполнения Управляющим его условий обязан передать техническую документацию на Жилой дом и иные связанные с управлением таким домом документы, а также сам дом (включая инженерные сети) по Акту приема-передачи здания (сооружения) указанной в решении организации (управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу), либо выбранному общим собранием собственнику. При этом Управляющий продолжает выполнение своих обязательств по настоящему Договору (в том числе взимание платежей за оказанные услуги) до момента передачи Жилого дома указанному в настоящем пункте лицу.

7.3. Управляющий обязан произвести полный взаиморасчет с Заказчиком и поставщиками коммунальных ресурсов и услуг за период управления Жилым домом в течение 60 банковских дней с момента прекращения (расторжения) настоящего Договора.

## 8. Заключительные и переходные положения

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Жилого дома и действует в течение срока, указанного в разделе 6 настоящего Договора, а в отношении обязательств, возникших до его прекращения (расторжения), в том числе по взаиморасчетам, – до полного исполнения этих обязательств.

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

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

8.4. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, подлежат разрешению в претензионном порядке в тридцатидневный срок с момента получения претензии. В случае невозможности разрешения спора в претензионном порядке, таковой передается на рассмотрение в суд.

8.5. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, действует законодательство Российской Федерации.

8.6. Приложением № 1 к настоящему Договору является «Виды платежей на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Михаила Дудина, дом 10.».

8.7. Приложением № 2 к настоящему Договору является «Перечень передаваемой технической документации».

8.8. Приложением № 3 к настоящему Договору является «Акт об оказании услуг по договору управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Михаила Дудина, дом 10.».

## 9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

### УПРАВЛЯЮЩИЙ:

ООО «УК «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930/КПП 781301001

ОГРН 1127847317960

Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Большая

Зеленина, д. 20, литер А, пом. 3Н

р/счет 40702810455000000741 СЕВЕРО-

ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК», г. Санкт-Петербург,

Кор. счет 30101810500000000653 БИК 044030653

### ЗАКАЗЧИК:

ЗАО «Трест-36»

Адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, наб.

канала Грибоедова, дом 25, литера А

тел.315-24-32, факс 571-34-48

ОГРН 1027809240381

ИНН 7830000539 КПП 784001001

р/с 40702810332000005032

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,

Коммерческий департамент г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_ (Е.В. Цыганкова)  
подпись

М.П.



Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_ (В.Л. Самарин)  
подпись

М.П.



**Виды платежей и тарифы на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы**  
**многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово,**  
**улица Михаила Дудина, дом 10.**

**Общая площадь жилых и встроенных помещений – 22124 кв.м, в том числе:**  
**встроенные нежилые помещения – 1840,7 кв.м;**  
**общая площадь квартир – 20283,3 кв.м**

№ п/п	Наименование услуги	Ед.изм.	Тариф,
1.	Отопление	руб. за кв.м	В соответствии с действующими на момент расчета тарифами Комитета по тарифам СПб
2.	Горячая вода и канализирование	руб. за м <sup>3</sup>	В соответствии с действующими на момент расчета тарифами Комитета по тарифам СПб
3.	Холодная вода и канализирование	руб. за м <sup>3</sup>	В соответствии с действующими на момент расчета тарифами Комитета по тарифам СПб
4.	Электроэнергия, день/ночь	руб. за кВт	В соответствии с действующими на момент расчета тарифами Комитета по тарифам СПб
5.	Управление многоквартирным домом	руб. за кв.м	1,18
6.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб. за кв.м	9,59
7.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб. за кв.м	5,08
8.	Содержание придомовой территории	руб. за кв.м	1,41
9.	Обслуживание мусоропровода (при наличии действующего)	руб. за кв.м	1,26
10.	Обслуживание ПЗУ (переговорно-замочного устройства)	руб. за кв.м	0,34
11.	Обслуживание системы АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты)	руб. за кв.м	0,41
12.	Эксплуатация общедомовых приборов учета используемых энергоресурсов	руб. за кв.м	0,59
13.	Обслуживание лифтов	руб. за кв.м	1,71
14.	Обслуживание системы видеонаблюдения (при наличии действующего).	руб. за кв.м	0,48
15.	Электроэнергия на коммунальное освещение и технологические нужды	руб. за кВт	В соответствии с действующими на момент расчета тарифами Комитета по тарифам СПб
16.	Водоснабжение (ОДН)		В соответствии с действующими на момент расчета тарифами Комитета по тарифам СПб
17.	Диспетчерская служба (диспетчеризация)	руб. за кв.м	4,88
18.	Служба консьержа (при наличии действующей службы): (один человек в сутки в одной парадной, вторая парадная просматривает через камеру и переговорная через домофон, допуск гостей в парадную по записи)	руб. за кв.м	5,72

- Справка: 1). Тариф, указанный в п. 1 Таблицы, установлен распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2014 г. № 596-р*  
 2). Тарифы, указанные в п. 2 Таблицы, установлены распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2014 г. № 596-р, распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2014 г. № 594-р  
 3). Тариф, указанный в п. 3 Таблицы, установлен распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2014 г. № 594-р  
 4). Тариф, указанный в п. 4 Таблицы, установлен распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга от 26.12.2014 г. № 614-р

**УПРАВЛЯЮЩИЙ:**

**ЗАКАЗЧИК:**

**Генеральный директор**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ (Е.В. Цыганкова)  
 подпись  
 М.П. 

\_\_\_\_\_ (В.Л. Самарин)  
 подпись  
 М.П. 

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**передаваемой технической и иной документации**

№ п/п	Наименование документации	Срок передачи
1.	Технический паспорт	до 30 июня 2016
2.	Справка ПИБ по данным технической инвентаризации на дом	до 01 февраля 2016
3.	Милицейский адрес	до 01 февраля 2016
4.	Ведомость площадей	до 01 февраля 2016
5.	Позтажные планы	до 01 февраля 2016
6.	Разрешение на ввод в эксплуатацию	до 01 февраля 2016
7.	Заключение о соответствии построенного (реконструированного, отремонтированного) объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации	до 01 февраля 2016
8.	Инструкция по эксплуатации дома	до 31 января 2016
9.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома	до 31 января 2016
10.	План участка в масштабе 1:1000-2:1200 с благоустройством	до 01 февраля 2016
11.	Исполнительная документация по инженерным системам и узлам учета энергоресурсов: - <b>Водоснабжения</b> – Акты технического освидетельствования узлов учета, Согласование присоединения, акты гидравлических испытаний и промывок, исполнительные схемы - <b>Теплоснабжения</b> – Акты промывок и гидравлических испытаний системы, акты допуска в эксплуатацию узлов учета тепловой энергии, Форма 1, часть 2, исполнительные схемы, Паспорта на узлы учета тепловой энергии и ИТП - <b>Электроснабжения</b> – Акт допуска электроустановки в эксплуатацию, замеры сопротивления изоляции, Исполнительные схемы и Акты испытаний - <b>Канализация, дренаж</b> – Исполнительные схемы и Акты испытаний - <b>Система противопожарной защиты и пожарного водопровода</b> – Исполнительные схемы и Акты испытаний - <b>Системы объединенной диспетчерской связи</b> – Исполнительные схемы и Акты испытаний - <b>Системы коллективного приема телевидения</b> – Исполнительные схемы и Акты испытаний	до 01 февраля 2016  до 31 марта 2016  до 31 марта 2016  до 01 февраля 2016 до 01 февраля 2016 до 01 февраля 2016 до 01 февраля 2016
12.	Паспорта на лифты	до 01 февраля 2016
13.	Паспорта на установленное оборудование и узлы учета энергоресурсов	до 01 февраля 2016
14.	Паспорта и Акты по установке противопожарных дверей	до 01 февраля 2016
15.	Акты испытаний ограждающих конструкций кровли, крылец и лестниц	до 01 февраля 2016
16.	Акты замеров шумов	до 01 февраля 2016
17.	Энергетический паспорт здания	до 31 марта 2016
18.	Кадастровая карта (план) земельного участка	до 31 марта 2016
18.	Исполнительная документация, в том числе: - Акты освидетельствования скрытых работ; - Чертежи и акты испытаний контуров заземления; - Акты герметизации вводов и выводов инж.коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных сетей; - Акты экологической экспертизы.	до 31 марта 2016

**УПРАВЛЯЮЩИЙ:**

Генеральный директор

(Е.В. Цыганкова)

подпись

М.П.

**ЗАКАЗЧИК:**

Генеральный директор

(В.Л. Самарин)

подпись

М.П.