

**ДОГОВОР № СУН-1235  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Санкт-Петербург

"08" августа 2014 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТОУН»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Кузнецова Андрея Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «НЕВА»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Стрижнева Петра Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», действуя в интересах домовладельцев, руководствуясь частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Управляющая организация обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **город Санкт-Петербург, улица Дыбенко, дом 42, корпус 3** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Застройщик обязан:**

2.1.1. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и передать по Акту (Приложение №1).

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

2.1.3. Передать Управляющей организации в течение 15 дней с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию техническую документацию, предусмотренную пунктами 24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и пунктом 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКХ от 27 сентября 2003 года № 170, перечень передаваемой технической документации отражен в Приложении № 3.

2.1.4. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 1 (один) год. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются

Застройщик /  /

Управляющая компания /  /



гарантийные обязательства застройщика, направляются правообладателям жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлжет обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку застройщику. В течение трех дней управляющая организация совместно с застройщиком и правообладателем жилого или нежилого помещения составляет Акт, в Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

## **2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. В течение пяти дней с момента выдачи полномоченными государственными органами Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с застройщиком осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома, подписав с застройщиком Акт осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома (Приложение №1), в котором указать все замечания и недостатки Общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.2. Осуществлять Управление Многоквартирным домом со дня подписания договора управления сторонами и передачи в управление многоквартирного дома по акту (Приложение № 1), технической документации, определенной в Приложении № 3 к настоящему договору.

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

2.2.4. Первоначально компенсировать застройщику затраты на обеспечение Многоквартирного дома коммунальными услугами по городским тарифам, установленным для оплаты соответствующих услуг по выставленным платежным требованиям в срок указанный застройщиком, в противном случае, застройщик вправе применить штрафные санкции к Управляющей организации согласно п. 5.3. Договора.

Управляющая организация обязуется в месячный срок с момента заключения настоящего договора заключить договоры поручительства с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с которыми Управляющая организация будет солидарно отвечать по обязательствам застройщика перед ресурсоснабжающими организациями. Со дня подписания правообладателями Акта приема-передачи жилого/нежилого помещения (по каждому жилому/нежилому помещению Дома в отдельности) все коммунальные, а также эксплуатационные услуги по передаче жилого/или нежилому помещению и соответствующей доли Общего имущества Многоквартирного Дома предъявлять к оплате правообладателю переданного жилого/нежилого помещения.

2.2.6. Обеспечить круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом в ночное время авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время. Незамедлительно информировать застройщика и правообладателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей в письменном виде с уведомлением о получении.

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

2.2.9. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории.

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

2.2.13. Расматривать обращения застройщика, Правообладателей и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.



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

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

### 2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Управляющая организация вправе требовать от Правообладателей жилых и нежилых помещений оплаты за жилищно-коммунальные услуги, после передачи Застройщиком помещений Правообладателям.

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

2.3.3. Управляющая организация вправе принимать меры по возмещению задолженности за коммунальные услуги.

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

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

### 3. Цена договора.

3.1. Порядок определения цены настоящего договора устанавливается следующим - Управляющая организация в рамках настоящего Договора наделяется правом начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги с Правообладателей, получивших жилые/нежилые помещения по актам приема-передачи от Застройщика.

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

3.3. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения.

3.4. Застройщик несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг в части не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений. Управляющая организация компенсирует затраты на оплату коммунальных услуг Застройщика в части переданных помещений по тарифам предусмотренным действующим законодательством для населения.

### 4. Изменение и расторжение договора. Срок действия договора.

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

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

Застройщик / 

Управляющая компания / 

