экз. УК

ДОГОВОР №47-У-УН3/4
управления многоквартирным жилым домом

г. Санкт-Петербург «19 » сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора по строительству Шергина Игоря Зосимовича, действующего на основании доверенности № 9 от 10.01.2015 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК СтройЛинк-сервис», именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, в лице Генерального директора Тяна Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Вновь построенный многоквартирный жилой дом, встроенно-пристроенные помещения под размещение ДОУ на 140 мест, автостоянка (4, 5 пожарные отсеки) по адресу: Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, дом 3, корпус 4, литера А / строительный адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, Ушаковская набережная, дом 3, корпус 1, литера Н (далее по тексту «**Объект»**) завершены строительством. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-2315в-2015 выдано 06.05.2015 г. Основные сведения об Объекте указаны в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 78-2315в–2015 (копия Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-2315в–2015 - Приложение № 1 к Договору).

1.2. До передачи прав на имеющиеся в нем помещения третьим лицам: дольщикам, инвесторам, покупателям (далее по тексту – **«Владельцам»**) Застройщик, в соответствии с положениями ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ поручает Управляющему осуществлять управление Объектом, его эксплуатационное и техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, обеспечение коммунальными услугами. Состав общего имущества Объекта указан в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Порядок (процедура) приема-передачи Объекта в эксплуатационное и техническое обслуживания определена в разделе 2 Договора.

1.4. Организация эксплуатационного и технического обслуживания, содержания и ремонта общего имущества Объекта, обеспечение его коммунальными услугами в период действия Договора определены в разделе 3 Договора.

1.5. Услуги и работы по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых Управляющим, коммунальные услуги и их стоимость (тарифы) указаны в «Перечне №1 услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых Управляющим, коммунальных услуг и их стоимости (тарифы)». Перечень может быть изменен в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо по соглашению Сторон, оформляемому дополнительными соглашениями к Договору. («Перечень №1 услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых Управляющим, коммунальных услуг и их стоимости (тарифы)» - приложение № 3 к Договору).

1.6. Цена Договора, порядок ее формирования и оплаты определены в разделе 5 Договора.

1.7. Контроль над выполнением Управляющим обязательств, определенных Договором, осуществляет Застройщик.

2. Прием-передача Объекта в управление, эксплуатационное и техническое обслуживание.

2.1. С момента вступления Договора в силу Управляющий приступает к управлению Объектом и Стороны начинают процедуру его документальной передачи–приемки в эксплуатационное и техническое обслуживание.

2.2. В процессе процедуры передачи-приемки Застройщик предъявляет, а Управляющий производит осмотр (освидетельствование) общего имущества Объекта. Состав общего имущества Объекта приведен в приложении №2 к Договору.

2.3. По результатам осмотра (освидетельствования) каждого элемента (части, секции, системы, придомовой территории и т.д.) общего имущества Объекта составляется акт, в котором отражается его состояние, обнаруженные недостатки и заключение о его приемке в эксплуатацию. В актах по согласованию Сторон могут указываться порядок и сроки устранения обнаруженных недостатков.

2.4. Ключи от принятых по актам технических, служебных, встроенных и других помещений, навесное, санитарно-техническое и другое принадлежащее им оборудование и имущество общего пользования передаются Застройщиком на ответственное хранение Управляющему.

2.5. По завершению процедуры передачи-приема всех элементов (частей, секций, систем, придомовой территории и т.д.) общего имущества Сторонами составляется акт передачи-приема Объекта и придомовой территории в целом от Застройщика Управляющему, в котором отражается его состояние, недостатки, устранение которых по объективным причинам невозможно произвести в ходе процедуры приема-передачи, разумные сроки их устранения.

Застройщик _____ Управляющий _____

3. Организация и осуществление управления, эксплуатационного и технического обслуживания, содержания и ремонта общего имущества, обеспечения коммунальными и другими услугами.

3.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента вступления Договора в силу и до даты, предшествующей дате подписания предусмотренного п. 2.5 Договора Акта передачи-приема Объекта от Застройщика Управляющему, Стороны выполняют процедуру передачи-приемки, оговоренную в разделе 2 Договора. Для выполнения указанной процедуры Управляющий в согласованные с Застройщиком сроки направляет на Объект необходимых специалистов. Для обеспечения функций управления управляющий содержит на Объекте необходимый административный персонал (управляющего домом).

3.2. В период с момента подписания Сторонами акта передачи-приема Объекта от Застройщика Управляющему, оговоренного в п.2.5 Договора, до начала передачи помещений Объекта Владельцам, эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта, содержание и ремонт общего имущества осуществляет Управляющий. Услуги, предоставляемые Управляющим в этот период, указаны в п.1 «Перечня № 2 услуг, категорий персонала и размеров заработной платы» («Перечень № 2 услуг, категорий персонала и размеров заработной платы» - Приложение № 5 к Договору).

3.3. С момента начала передачи помещений Объекта Владельцам Управляющий осуществляет управление Объектом в соответствии со стандартами и правилами, установленными Правительством Российской федерации, содержание общего имущества Объекта и его ремонт в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. О дате начала передачи помещений Владельцам Застройщик письменно уведомляет Управляющего не менее чем за пять рабочих дней. Стороны обязуются в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после даты, указанной в уведомлении, заключить дополнительное соглашение к Договору, в котором откорректировать по состоянию на дату подписания этого соглашения перечень и стоимости (тарифы) услуг, указанных в Перечне №1 услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, а также определить из этого перечня услуги, фактически оказываемые Управляющим в этот период (Перечень №1 услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества – приложение №3 к Договору).

3.4. По факту передачи Застройщиком каждого помещения Объекта Владельцу Управляющий приступает к выполнению в отношении него обязанностей, предусмотренных п. 4.3.8 Договора, по тарифам, приведенным в Приложении № 3 к Договору.

3.5. Дополнительно к услугам, предусмотренным Договором, по уведомлению Застройщика Управляющий может дополнительно оказывать иные услуги: обеспечение круглосуточной охраны Объекта и принадлежащей ему территории силами и средствами предприятия, имеющего лицензию на такую деятельность; производить работы и оказывать услуги по эксплуатационному и техническому обслуживанию отдельных систем и оборудования Объекта, требующих наличия специальных разрешений (индивидуальные тепловые пункты и узлы учета тепловой энергии, лифты, инвалидные подъемники и др.), другие услуги, согласованные Сторонами.

3.6. Уведомление о необходимости оказания услуг, указанных в п. 3.5 Договора, Застройщик вручает Управляющему не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до указанной в нем даты начала их предоставления.

3.7. Порядок оказания услуг, указанных в п. 3.5, определяется по соглашению Сторон и в случае необходимости оформляются дополнительными соглашениями к Договору.

3.8. Обеспечение Объекта коммунальными услугами: электрической и тепловой энергией, водоснабжением и водоотведением, телефонной и интернет связью, радиовещанием Управляющий осуществляет путем заключения договоров с соответствующими организациями – поставщиками услуг.

3.9. До заключения Управляющим договоров на обеспечение Объекта коммунальными услугами: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, снабжение Объекта указанными коммунальными услугами обеспечивает Застройщик. По инициативе Застройщика Стороны могут заключать договоры о компенсации Управляющим затрат Застройщика по энергоснабжению Объекта в этот период.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. <u>Застройщик обязуется:</u>

4.1.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента вступления Договора в силу предъявить Объект Управляющему для осуществления процедуры передачи-приемки, предусмотренной п. 2.1 Договора, и завершить ее подписанием акта передачи-приемки Объекта и придомовой территории, предусмотренного п. 2.5 Договора, в разумные сроки, но в любом случае не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней после вступления Договора в силу. Указанный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

4.1.2. По требованию Управляющего передавать ему в срок не более трех рабочих дней необходимые для приемки Объекта в управление, эксплуатационное и техническое обслуживание разделы технической и другой документации. Передачу Управляющему всей технической и другой документации по Объекту произвести не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней после вступления Договора в силу.

4.1.3. Предоставить Управляющему документы, необходимые ему для заключения прямых договоров с организациями-поставщиками энергоресурсов по обеспечению Объекта соответствующими коммунальными услугами.

4.1.4. Обеспечить поставку для нужд Объекта электрической, тепловой энергии, его водоснабжение и водоотведение до заключения Управляющим прямых договоров на поставку необходимых коммунальных услуг (энергоресурсов).

4.1.5. Предоставлять Управляющему сведения о передаче жилых и нежилых (встроенных) помещений либо их доли во владение (пользование) Владельцам ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа следующего за отчетным месяцем.

4.1.6. Производить оплату услуг, оказанных Управляющим, в сроки и в порядке, определенном разделом 5 Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. В период действия Договора контролировать деятельность Управляющего по управлению Объектом не вмешиваясь в его внутренние административные и финансовые вопросы.

4.2.2. В случае выявления нарушений Управляющим обязательств по управлению Объектом требовать их устранения. В случае не выполнения Управляющим обоснованных требований Застройщика по устранению выявленных нарушений инициировать процедуру расторжения Договора и передачи Объекта в управление другому юридическому лицу.

4.3. Управляющий обязуется:

4.3.1. Приступить к выполнению Договора с момента вступления его в силу.

4.3.2. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента вступления Договора в силу начать процедуру передачи-приемки предусмотренную п.2.1 Договора, и завершить ее подписанием акта передачи-приемки Объекта и придомовой территории, предусмотренного п. 2.5 Договора, в разумные сроки, но в любом случае не позднее 60 (шестидесяти) дней после вступления Договора в силу. Указанный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

4.3.3. Осуществлять управление Объектом в соответствии со стандартами и правилами, установленными Правительством Российской федерации и содержание общего имущества Объекта и его ремонт в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

4.3.4. Участвовать в процедуре предъявления Застройщиком квартир и встроенных помещений для осмотров и последующей их передачи Владельцам.

4.3.5. Обеспечить сохранность принятых по актам строительных конструкций, помещений, секций, смонтированного в них инженерного оборудования, мест общего пользования включая наружные поверхности дверных и оконных блоков квартир и встроенных помещений.

4.3.6. По указанию Застройщика осуществлять допуск подрядных организаций в принятые по актам помещения (секции) для устранения выявленных в ходе осмотра Владельцами недостатков выполняя при этом следующие условия:

- при допуске производить совместное с уполномоченным представителем допускаемой организации осмотры состояния помещения (секции) на моменты допуска и закрытия по окончании работ;
- в случае обнаружения в помещении (секции) повреждений, недостачи оборудования или других дефектов составлять соответствующий акт, подписываемый уполномоченными представителями Управляющего и допущенной в помещение (секцию) организации; один экземпляр акта Управляющий передает Застройщику для принятия решения по устранению обнаруженного дефекта.

4.3.7. Обеспечить энергоснабжение Объекта электрической и тепловой энергией, водоснабжением и водоотведением, телефонной и интернет связью, радиовещанием для чего заключить с организациями-поставщиками энергоресурсов и соответствующих услуг необходимые договоры при условии выполнения Застройщиком требований п. 4.1.3 Договора.

4.3.8. На основании сведений, полученных от Застройщика, производить расчет стоимости получаемых Владельцами услуг, в том числе коммунальных, выставлять им соответствующие платежные документы (квитанции) и требовать оплату оказанных услуг в установленном действующим законодательством порядке.

4.3.9. Заблаговременно (не менее чем за 30 дней) уведомлять Застройщика о намерении изменить объем оказываемых услуг и/или их стоимость. Указанные изменения вступают в силу не ранее даты подписания соответствующего Дополнительного соглашения.

4.3.10. В случаях, предусмотренных п.п. 8.1, 8.3 Договора, передать Объект, принадлежащие ему территорию и инженерные сети, техническую и другую документацию юридическому или физическому лицу, определенному решением общего собрания собственников помещений Объекта или указанному Застройщиком.

4.4. Управляющий имеет право:

4.4.1. Привлекать по своему усмотрению третьих лиц на осуществление отдельных видов работ (оказания услуг) по Договору, а также осуществлять набор собственного персонала в целях исполнения Договора.

4.4.2. Применять меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, в случае нарушения Застройщиком сроков внесения платежей и других обязательств, определенных Договором.

4.4.3. Временно приостанавливать снабжение отдельных помещений (квартир, секций) Объекта

услугами для проведения ремонтных и профилактических работ, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющего.

5. Цена Договора, порядок ее определения и оплаты.

5.1. С момента вступления Договора в силу и до подписания Сторонами акта передачи-приемки Объекта и придомовой территории, предусмотренного п. 2.5 Договора, цена Договора определяется «Протоколом согласования договорной цены» («Протокол согласования договорной цены» - Приложение № 4 к Договору) и составляет 1 000 (Одна тысяча) руб. 00 коп., НДС не облагаются в связи с упрощенной системой налогообложения Управляющего.

5.2. Для производства оплаты услуг, оказанных в период, оговоренный в п. 5.1 Договора, Управляющий в течение 5 (пяти) дней после подписания Сторонами акта передачи-приема Объекта от Застройщика Управляющему представляет Застройщику 2 экземпляра акта сдачи-приемки оказанных услуг и счет. Оплата производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком надлежаще оформленных указанных документов.

5.3. Оплата надлежаще оказанных и оформленных Управляющим и документально принятых Застройщиком услуг производится в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания актов сдачи-приемки оказанных услуг.

5.4. В период с момента подписания Сторонами акта передачи-приемки Объекта и придомовой территории, предусмотренного п. 2.5 Договора, и до начала передачи помещений Объекта Владельцам, цена Договора определяется стоимостью услуг, оказываемых Управляющим. Услуги, предоставление которых возможно в этот период, категории персонала, привлекаемого для их оказания, размеры заработной платы указаны в п. 2 «Перечня № 2 услуг, категорий персонала и размеров заработной платы». («Перечень № 2 услуг, категорий персонала и размеров заработной платы» - Приложение № 5 к Договору). Объем оказываемых услуг, категории и количества персонала, реально привлекаемого для их оказания, и цена Договора определяются по соглашению Сторон и указываются в дополнительном соглашении к Договору.

5.5. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных в период, оговоренный в п. 5.4, устанавливается в один календарный месяц. Для производства оплаты услуг, оказанных в этот период, Управляющий не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, представляет Застройщику 2 (два) экземпляра акта сдачи-приемки оказанных услуг и счет.

5.6. Оплата надлежаще оказанных и оформленных Управляющим и документально принятых Застройщиком услуг производится в течение 10 (дести) рабочих дней после подписания актов сдачи-приемки оказанных услуг.

5.7. С момента начала передачи помещений Объекта Владельцам цена Договора определяется исходя из:

5.7.1. Затрат, понесенных самим Управляющим по содержанию общего имущества Объекта, затрат на содержание персонала, его обслуживающего.

5.7.2. Затрат, понесенных Управляющим по договорам, заключенным соответствующими организациями на эксплуатационное обслуживание общего имущества в рамках Договора.

5.7.3. Затрат, понесенных Управляющим по договорам с коммунальными и специализированными организациями, поставляющими коммунальные услуги: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, телефонная связь, интернет, радиофикация и др.

5.8. Расчет стоимости Договора в период, указанный в п. 5.7 Договора, производится на основе перечня услуг, из числа услуг, указанных в Перечне №1, фактически оказываемых Управляющим в этот период, и их стоимости («Перечень №1 услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества» – приложение №3 к Договору). Перечень услуг, фактически оказываемых в этот период, и их стоимости согласовываются Сторонами и отражаются в дополнительном соглашении в порядке, оговоренном в п. 3.3. Договора. В дальнейшем изменение объема оказываемых услуг и их стоимости (тарифов) производится в случае изменения тарифов организаций, находящихся в договорных отношениях с Управляющим при соблюдении условий, указанных в п. 4.3.9 Договора.

5.9. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных в период, оговоренный в п. 5.7, устанавливается в один календарный месяц. Управляющий ежемесячно производит расчет цены Договора исходя из объема оказанных услуг, их стоимости (действующих тарифов) и суммарной площади помещений (квартир и встроенных помещений), находящихся на момент расчетов во владении Застройщика (не переданных Владельцам).

5.10. Для производства оплаты услуг, оказанных в период, указанный в п. 5.7 Договора, Управляющий не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, представляет Застройщику расчет размера платежа, 2 (два) экземпляра акта сдачи-приемки оказанных услуг и счет.

5.11. Оплата надлежаще оказанных и оформленных Управляющим и документально принятых Застройщиком услуг производится в течении 10 (десяти) рабочих дней после подписания актов сдачи-приемки оказанных услуг.

5.12. После получения от Управляющего акта сдачи-приемки оказанных услуг Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней возвратить Управляющему подписанный Застройщиком акт сдачи-приемки оказанных услуг, либо в указанный срок представить мотивированные возражения с причиной отказа в подписании акта. При не поступлении от Застройщика в указанный срок мотивированных возражений, услуги считаются оказанными надлежащим образом и принятыми Застройщиком.

Застройщик _____ Управляющий _____

5.13. Цена услуг, указанных в п. 3.5 Договора, порядок их оплаты определяются по соглашению Сторон и в случае необходимости оформляются дополнительными соглашениями к Договору.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Убытки, понесенные Застройщиком или Управляющим, в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в возможный короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

6.4. 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 оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

6.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющий осуществляет предусмотренные Договором работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Объекте, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях. Расчет стоимости и плата таких выполненных работ и оказанных услуг производится в порядке, определенном п.п. 5.9, 5.10 Договора.

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех месяцев с учетом особенностей действия Договора, определенных законодательством, и одностороннего отказа от действия Договора, указанных в разделе 8 Договора.

7.2. В случае если к моменту истечения срока действия договора, определенного п. 7.1 Договора, не наступили условия, предусмотренные п. 8.1 Договора, действие Договора продляется на срок, определенный п. 7.1 Договора.

7.3. Срок действия договора может быть изменен по соглашению Сторон. Изменение срока действия Договора оформляется дополнительным соглашением к нему.

8. Изменение или досрочное расторжение Договора и действия Сторон

8.1. Договор досрочно прекращает свое действие в случаях:

- принятия общим собранием собственников помещений Объекта решения о выборе способом управления домом управление управляющей компанией и Управляющего в качестве управляющей Объектом компании – с момента принятия такого решения;
- принятия общим собранием собственников помещений Объекта решения о выборе способа управления отличного от управления управляющей компанией, и (или) прекращении полномочий Управляющего управлять Объектом в качестве управляющей компании – с момента принятия такого решения;
- прекращения у Застройщика права владения Объектом – с момента прекращения таких прав;
- назначения для управления Объектом другой управляющей компании, выбранной по итогам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ – с момента подписания первого договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика помещение в этом многоквартирном доме, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса;
- в случае, предусмотренном п. 4.2.2 Договора – по уведомлению Застройщика.

8.2. С прекращением прав владения Объектом Застройщик направляет Управляющему письменное уведомление, в котором указывает причину и срок (дату) прекращения таких прав.

8.3. При расторжении Договора в случае, предусмотренном п. 4.2.2 Договора, Застройщик направляет Управляющему письменное уведомление, в котором указывает: причину и дату расторжения Договора, юридическое лицо, которому Управляющий обязан передать Объект, срок начала и завершения передачи. Уведомление должно быть вручено Управляющему не позднее 10 (десяти) рабочих дней до указанной в нем даты начала передачи Объекта.

8.4. В случаях досрочного прекращения действия договора, указанных в п. 8.1 Договора, Управляющий не позднее 30 (тридцати) дней с момента с момента прекращения его действия обязан передать указанному в решении общего собрания собственников, информации по итогам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ, или уведомлении Застройщика юридическому лицу (управляющей компании, ТСЖ, жилищному или иному специализированному потребительскому

Застройщик _____ Управляющий _____

кооперативу) или выбранному общим собранием собственнику Объект (включая принадлежащие ему инженерные сети), техническую и другую, связанную с управлением домом, документацию. Факт передачи Объекта, принадлежащих ему территории и инженерных сетей, технической и другой документации оформляется соответствующими актами. До завершения документальной передачи Управляющий продолжает выполнять свои обязанности по управлению Объектом.

8.5. Застройщик и Управляющий обязаны в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента прекращения действия Договора произвести полный взаиморасчет.

9. Заключительные положения

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение срока, указанного в разделе 7 Договора.

9.2. Любые приложения, изменения и дополнения к 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.

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

9.4. Все споры и разногласия, возникающие при выполнении Сторонами обязательств, определенных Договором, 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.

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

9.6. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение №1- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Приложение №2 - Состав общего имущества Объекта.

Приложение №3 - Перечень №1 услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых Управляющим, коммунальных услуг и их стоимости (тарифы) по состоянию на 18.09.2015г.

Приложение № 4 - Протокол согласования договорной цены.

Приложение № 5 - Перечень № 2 услуг, категорий персонала и размеров заработной платы.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Фаворит»
196066, Санкт-Петербург,
Московский пр., д. 212, лит. А.
ИНН 7810825073 / КПП 781001001
Р/сч: 40702810268000007651
в филиале ОПЕРУ ПАО «Банк ВТБ» в г. Санкт-Петербурге
К/сч: 30101810200000000704
БИК: 044030704

Директор по строительству

_____ **И.З. Шергин**
подпись

Управляющий:
ООО «УК СтройЛинк-сервис»
Юр. адрес: 191024, г. Санкт-Петербург,
ул. 5-я Советская, д.43, лит. А, пом. 16Н
Фактический адрес: 197341, Санкт-Петербург,
Фермское шоссе, д. 16, пом. 14Н.
ИНН 7842024132 / КПП 784201001
ОГРН 1157847042418
Р/С 40702810155120000947 в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк России»
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Генеральный директор

_____ **А.В. Тян**
подпись

Застройщик

Управляющий

Приложение №2
к договору № 47-У-УН3/4
от19.09.2015 г.

Состав общего имущества Объекта.

1. В состав общего имущества Объекта входят:

1.1. Помещения в Объекте, 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).

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

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения – до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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.

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, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. Границы раздела инженерных сетей:

2.1. 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 Объекта, 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 Объект. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

Застройщик:

Директор по строительству

_____ **И.З. Шергин**
подпись

Управляющий:

Генеральный директор

_____ **А.В. Тян**
подпись

Приложение № 3
к договору № 47-У-УН 3/4
от 19.09.2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ №1

услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых Управляющим, коммунальных услуг и их стоимости (тарифы) по состоянию на 19.09.2015 г.

№ пп	Услуги	Вид тарифа	Стоимость (тариф)	
			для жилых и встроенных помещений	для паркинга из расчета на 1 машино-место
I. Размер платы за содержание общего имущества				
1.	Управление домом	Расчетный	4,79 руб/кв.м	83,83 руб.
2.	Содержание общего имущества	Расчетный	4,35 руб/кв.м	76,13 руб.
3.	Текущий ремонт общего имущества			
3.1.	До достижения полутора лет с момента ввода дома в эксплуатацию	Расчетный	3,0 руб/кв.м.	52,50 руб.
3.2.	С момента достижения полутора лет от даты ввода дома в эксплуатацию	городской	по городскому тарифу, установленному Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга	по городскому тарифу, установленному Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга
4.	Санитарное содержание мест общего пользования	Расчетный по договору	6,95 руб/кв.м	137,83 руб.
5.	Санитарное содержание придомовой территории	Расчетный по договору	5,48 руб/кв.м	
6.	Обслуживание мусоропровода	городской	1,26 руб/кв.м	
7.	Вывоз твердых бытовых отходов	Городской/расчетный	3,56 руб/кв.м	1,80 руб.
8.	Содержание и ремонт ПЗУ	Расчетный по договору	0,60 руб/кв.м	
9.	Содержание и ремонт СКУД	Расчетный по договору	0,21 руб/кв.м.	3,68 руб.
10.	Содержание и ремонт систем АППЗ	Городской/ расчетный по договору	0,41 руб/кв.м	105 руб.
11.	Содержание и ремонт лифтов	Расчетный по договору	4,70 руб/кв.м	
12	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	городской	0,59 руб/кв.м	10,33 руб.
13	Обслуживание ИТП	Расчетный по договору	0,95 руб/кв.м	16,63 руб.
14	Обслуживание системы видеонаблюдения	Расчетный по договору	0,33 руб/кв м	5,78 руб.
15	Диспетчерская служба	Расчетный	3,58 руб/кв.м	34,42 руб.
16	Охрана	Расчетный по договору	10,29 руб/кв м	294,39 руб.
17	Обслуживание вентиляции в паркинге	Расчетный по договору		20,13 руб.
18	Обслуживание автоматики ворот в паркинге	Расчетный по договору		7,88 руб.
	ИТОГО за содержание общего имущества:		**51,05** руб/кв м	**850,33 руб.**
II. Размер платы за прочие услуги				
19	Радио	по тарифу, указанному в договоре с поставщиком	59,30 руб/л.сч	
20.	Телевидение	по тарифу, указанному в договоре с поставщиком	150 руб/л.сч	
III. Размер платы за коммунальные услуги				
21.	Электроэнергия (день/ночь)	По распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.12.2014 г. №614-р..	2,74/1,61 руб/кВт-ч	2,74/1,61 руб/кВт-ч
22.	Отопление	По распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 г. №596-р.	1541,78 руб/Гкал	1541,78 руб/Гкал
23.	Горячее водоснабжение		92,51 ру/куб.м.	92,51 ру/куб.м.
24.	Холодное водоснабжение	По распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 г. №594-р.	23,13 руб/куб.м	23,13 руб/куб.м
25.	Водоотведение		23,13 руб/куб.м	23,13 руб/куб.м

Застройщик:
Директор по строительству

_____ **И.З. Шергин**
подпись

Управляющий:
Генеральный директор

_____ **А.В. Тян**
подпись

Застройщик _____

Управляющий _____