

ДОГОВОР

На обеспечение и организацию технической эксплуатации

г. Санкт-Петербург

1 сентября 2018 года

Жилищно-строительный кооператив "ЦДС-Сестрорецк", индивидуальный номер налогоплательщика 7842390869, основной государственный регистрационный номер 1089847298122, местонахождение: 197198, г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова д. 8А, зарегистрирован Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 №006951658, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, в лице Председателя Правления Медведева Михаила Анатольевича, действующим на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Парковая»** идентификационный номер налогоплательщика 7842439955, основной государственный регистрационный номер 1107847353437, местонахождение: 196211, г. Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, дом 23, корпус 3, помещение 3-Н в лице Генерального директора Петровой Лилии Владимировны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем также **«Подрядчик»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Конференции ЖСК «ЦДС-Сестрорецк», оформленного Протоколом № 5 от 22 августа 2018 года.

1.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 115 и статьёй 116 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 7.15 и 7.17 Устава ЖСК «ЦДС-Сестрорецк», Конференция, избранная Членами ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» полномочна принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего Собрания членов Кооператива.

1.3. На основании Решения Конференции ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» от 22 августа 2018 года, оформленного протоколом № 5, настоящим договором, ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» от имени всех своих членов, в том числе, являющихся собственниками или будущими собственниками помещений, в целях технической эксплуатации и содержания жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Токарева, дом 24, строение 1 (далее также - МКД, «Многоквартирный дом») поручает Подрядчику на срок, обусловленный настоящим договором подряда выполнять работы, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, находящимся в управлении «Заказчика». Полномочия по принятию решений по вопросам пользования указанным имуществом и предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, а также иные вопросы управления многоквартирным не входит в предмет настоящего договора подряда.

1.4. Настоящий договор содержит в себе права и обязанности относительно Сторон настоящего договора: ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и ООО «УК «Парковая».

1.5. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом ЖСК «ЦДС-Сестрорецк», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства

Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирными домами с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирных домах, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация в течение всего срока управления многоквартирными домами, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам и иным владельцам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Токарева, дом 24, строение 1
- б) дата сдачи дома в эксплуатацию – 29 декабря 2016 года.
- в) этажность: 14-23;
- г) количество квартир – 615; площадью – 29 971,1 кв.м.
 - 1-комнатных – 358 шт. с площадью 13010,3 кв.м.
 - 2- комнатные – 214 шт. с площадью 13365,4 кв.м.
 - 3- комнатные – 43 шт. с площадью 3495,4 кв.м.
- д) общая площадь жилых помещений (*за исключением балконов лоджий, веранд и террас*) - 29 871,1 кв.м.
- е) количество зданий и сооружений - 1
- ж) общая площадь жилых помещений (*с учетом балконов, лоджий, веранд и террас*) – 33611,3 кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений – 7 804,4 кв.м.
в том числе встроенно-пристроенных помещений – 2 085,6 кв.м.
- и) лифты: 15 шт.
- к) эскалаторы: -
- л) инвалидные подъемники: -.
- м) материалы фундаментов: Монолитный ж/б.
- н) материалы стен: Монолитный ж/б, газобетон, кирпич;
- о) материалы перекрытий: Монолитный ж/б.
- п) материалы кровли: рулонная из направляемых материалов
- р) строительный объем: 168 419,0 куб. м.
- с) в том числе надземной части: 159 842, 0 куб. м.
- т) общая площадь: 44 396,5 кв. м.
- у) площадь нежилых помещений -
Кадастровый номер земельного участка: 78:38:0011131:6

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и на объекты общего имущества, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Подрядчик обязан:

3.1.1. Осуществлять работы, указанные настоящим договором и всеми дополнениями к

нему в Многоквартирном доме, с наибольшей выгодой в интересах Членов Кооператива и владельцев помещений в нем, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с решением Конференции ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» - Протокол № 5 от 22 августа 2018 года.

3.1.3. По заданию Заказчика осуществлять контроль за предоставлением ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Членам Кооператива и иным владельцам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Информировать Членов Кооператива о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями и порядке оплаты услуг.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний Собственников помещений).

3.1.8. Члены Кооператива производят плату за жилое помещение и коммунальные услуги согласно платежному документу.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Членом Кооператива.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить Члена Кооператива и других владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника и иных владельцев в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Кооператива, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.12. Организовать и вести прием Членов Кооператива, членов их семей и других владельцев по вопросам содержания многоквартирного дома, рассматривать претензии Членов Кооператива и органов управления Кооператива по заявлениям Членов Кооператива, членов их семей и других владельцев предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и/или Членам Кооператива (иным владельцам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Членам Кооператива и иным владельцам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания

и ремонта общего имущества.

3.1.15. По заданию Заказчика информировать Членов Кооператива и иных владельцев о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет.

3.1.18. Информировать в письменной форме Членов Кооператива и иных владельцев об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней, со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

3.1.19. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Выполнять иные обязательства перед Кооперативом, Членами Кооператива и другими владельцами.

3.2. Подрядчик вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение таких обязательств иным организациям.

3.2.2. Требовать от Членов Кооператива, членов их семей и иных владельцев внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Членов Кооператива, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Контролировать порядок оказания услуг и работ Подрядчика по содержанию дома, обеспечивать информацией и документами необходимыми для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.2. Содействовать выполнению Собственниками, членами их семей и иными

владельцами требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ЖСК или заключенных с ЖСК договоров.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Заказчика Подрядчику за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с платой каждого Члена Кооператива и за жилое помещение.

Размер платы для Члена Кооператива за содержание общего имущества многоквартирного дома, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, прочие услуги, устанавливается на основании Решения Конференции ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» от 22 августа 2018 года, оформленного протоколом № 5 и может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим жилищным законодательством. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается действующими на момент расчетов соответствующими приказами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.2. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме между ООО «УК «Парковая» и Собственниками /иными владельцами помещений подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

5.3. Подрядчик несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Подрядчика не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) Подрядчик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае отказа Членов кооператива, оформленного Решением Общего собрания (Конференции) членов кооператива утвердить экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, предложенный Управляющей Компанией на рассмотрение общего собрания Собственников или Членов Кооператива (Конференции) по истечении срока действия (1 год) ранее утверждённого размера платы за содержание и текущий ремонт. В этом случае Подрядчик обязан письменно уведомить Заказчика о расторжении Договора не менее чем за два месяца до даты расторжения Договора.

При расторжении договора по инициативе Подрядчика, Кооператив, Члены кооператива должны быть предупреждены не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

б) По инициативе Кооператива в случае:

- принятия общим собранием общего собрания членов Кооператива (Конференцией) решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Подрядчик не выполняет условий Договора.

Подрядчик должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

в) В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. По соглашению Сторон или по инициативе одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Подрядчиком и Заказчиком.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Подрядчик, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств,

банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Подрядчик осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения

9.2. Настоящий Договор заключается на срок 5 (пять) лет.

9.3. Если к моменту окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не выразит в письменном виде желания его расторгнуть, договор считается пролонгированным на срок, указанный в пункте 9.2. настоящего договора.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик	Подрядчик
ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» Адрес юридический: 197198, г. СПб, пр. Добролюбова, д. 8, лит. А ИНН 7842390869 / КПП 781301001 Банк: Филиал № 7806 ВТБ 24 (ПАО), г. Санкт-Петербург р/с 40703810432060006570 к/с 30101810300000000811 БИК 044030811 ОГРН 1089847298122 ОКАТО 40288561000 ОКПО 87353649	ООО «УК «Парковая» Местонахождение: Россия, 196211, г. Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, дом 23, корпус 3, помещение 3-Н. ИНН 7842439955 КПП 781001001 Банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург» р/с 40702810890200001459 к/с 30101810900000000790 БИК 044030790 ОКПО 69152054 ОГРН 1107847353437 ОКТМО 40374000 ОКВЭД 68.32
Председатель	Генеральный директор
Медведев М.А.	Петрова Л.В.



Прошито и
пронумеровано
лист 16

