

ДОГОВОР № 132-У-МСК
управления многоквартирным жилым домом

г. Санкт-Петербург

«21» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Административного департамента Кунавич Елены Станиславовны, действующей на основании доверенности № 22/1 от 15.03.2017г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Цивилизация», именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, в лице Генерального директора Маслова Игоря Евгеньевича, действующей на основании Устава, лицензия № 461 от 15.03.2018г., 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 со встроенными помещениями, встроенной дошкольной образовательной организацией на 50 мест и подземным гаражом, гостиница со встроенными помещениями и подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1 / строительный адрес: Санкт-Петербург, улица Костюшко, дом 19, литера А (далее по тексту **«Объект»**) завершен строительством.

Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию: № 78-11-59-2018 выдано «18» декабря 2018г.

Основные сведения об Объекте указаны в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 78-11-59-2018 от «18» декабря 2018г. (копия Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию № 78-11-59-2018 от «18» декабря 2018г.- Приложение № 1 к Договору).

1.2. 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.

1.8. Лица, имеющие права на помещения на Объекте: дольщики, инвесторы, покупатели, далее по тексту настоящего Договора именуются **«Владельцы»**.

1.9. Под «Помещениями» в настоящем Договоре понимаются жилые помещения (квартиры), нежилые (встроенные) помещения, апартаменты (помещения Гостиницы), машиноместа.

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 предьявляет, 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.

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 приступает к процедуре передачи-приемки, оговоренной 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 начала передачи помещений Объекта Владельцам и до момента фактической даты передачи по каждому помещению Объекта Владельцам, эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта, содержание и ремонт общего имущества осуществляет Управляющий. Услуги, предоставляемые Управляющим в этот период, указаны в Перечне № 2 услуг и работ («Перечень № 2 услуг и работ» - Приложение № 5 к Договору).

3.2.1. При посекционной передаче помещений Объекта Владельцам, оплата Застройщиком услуг Управляющего производится за непередаваемые Владельцам помещения в данных секциях.

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.

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. Застройщик обязуется:

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 момента начала передачи помещений Объекта Владельцам, 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 оплаты услуг, оказанных в период, оговоренный в п. 5.1 Договора, Управляющий в течение 5 (пяти) дней после момента начала передачи помещений Объекта Владельцам 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. В период с даты начала передачи помещений Объекта Владельцам до даты фактической передачи каждого помещения Объекта Владельцам цена Договора определена в Приложении № 5 к настоящему Договору («Перечень № 2 услуг и работ»). Указанная цена Договора не включает в себя стоимость услуг Управляющего по обслуживанию апартаментов (помещений гостиницы), дошкольной образовательной организации (ДОО) и по обслуживанию помещений паркинга (машиномест), которые будут определены отдельным дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.4. Стоимость услуг, оказываемых Управляющим, определена в Приложении № 5 к настоящему Договору «Перечень № 2 услуг и работ» и включает в себя:

5.4.1. Затраты, понесенные самим Управляющим по содержанию общего имущества Объекта, затрат на содержание персонала, его обслуживающего.

5.4.2. Затраты, понесенные Управляющим по договорам, заключенным соответствующими организациями на эксплуатационное обслуживание общего имущества в рамках Договора.

5.5. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные Застройщиком и Владельцами, определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.6. При посекционной передаче помещений Объекта Владельцам, оплата Застройщиком услуг Управляющего производится за непереданные Владельцам помещения в данных секциях.

5.7. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных в период, оговоренный в п. 5.3, устанавливается в один календарный месяц. Для оплаты услуг, оказанных в этот период, Управляющий не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, представляет Застройщику 2 (два) экземпляра акта сдачи-приемки оказанных услуг и счет.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

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 способа управления, отличного от управления управляющей компанией, и (или) прекращении полномочий Управляющего управлять Объектом в качестве управляющей компании - с момента принятия такого решения;

- 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 Объекте, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса;

- в случае, предусмотренном п. 4.2.2 Договора – по уведомлению Застройщика.

8.2. 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.

8.3. В случаях досрочного прекращения действия договора, указанных в п. 8.1 Договора, Управляющий не позднее 30 (Тридцати) дней 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 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.

8.4. 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 21.12.2018г.

Приложение № 4 - Протокол согласования договорной цены.

Приложение № 5 - Перечень № 2 услуг и работ.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Сэтл Сити»

196066, Санкт-Петербург,
Московский пр., д. 212, лит. А.
ИНН 7810212380 / КПП 781001001
р/с 40702810655000101000
в Северо-Западном Банке
ПАО «Сбербанк России»
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Директор Административного департамента



Е.С. Кунавич

подпись

Управляющий:

ООО «Цивилизация»

197348, г. Санкт-Петербург,
ул. Аэродромная, д. 4, литер А, оф. 210.
ИНН 7814708035 / 781401001
ОГРН 1177847336040
40702810832000004730
Банк: ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ"
АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК: 044030786
Корр. счет: 30101810600000000786

Генеральный директор



И.Е. Маслов

подпись

Приложение №1
к договору № 132-У-МСК
от «21» декабря 2018 г.

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
№ 78-11-59-2018 от «18» декабря 2018г.**

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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, 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 Административного департамента

Е.С. Кунавич

подпись

м.п.

Управляющий:

Генеральный директор

И.Е. Маслов

подпись

м.п.

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 21.12.2018г

Перечень услуг и работ по обслуживанию жилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1

| Наименование | Единица измерения (в месяц) | Тариф |
|---|-----------------------------|--------------|
| Содержание общего имущества комплекса: | руб./кв.м. | 18,24 |
| Техническое обслуживание системы электроснабжения | | |
| Техническое обслуживание сантехнических систем (водоснабжение, водоотведение, отопление) | | |
| Техническое обслуживание строительных конструкций | | |
| Обслуживание иных инженерных и технических систем: | руб./кв.м. | 6,05 |
| Техническое обслуживание лифтов (в т.ч. ежегодное техническое освидетельствование и страхование) | | |
| Эксплуатация приборов учета потребления ресурсов в комплексе | | |
| Техническое обслуживание ИТП, УУТЭ, ПНС | | |
| Техническое обслуживание АППЗ в комплексе | | |
| Техническое обслуживание ОДС | | |
| Техническое обслуживание СКУД и системы цифровой домофонии | | |
| Техническое обслуживание системы видеонаблюдения | | |
| Техническое обслуживание въездных ворот, шлагбаумов, калиток в комплексе | | |
| Обслуживание мест общего пользования в комплексе: | руб./кв.м. | 7,51 |
| Уборка мест общего пользования | | |
| Аренда и замена влаговпитывающих ковров | | |
| Клининг фасада и фасадного освещения | | |
| Уборка кровли | | |
| Содержание придомовой территории: | руб./кв.м. | 8,55 |
| Уборка придомовой территории | | |
| Уборка и вывоз снега | | |
| Благоустройство придомовой территории | | |
| Содержание зеленых насаждений, озеленение | | |
| Клининг дворового освещения | | |
| Обслуживание водостоков | | |
| Вывоз бытового мусора | руб./кв.м. | 5,02 |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание комплекса | руб./кв.м. | 1,93 |
| Текущий ремонт общего имущества комплекса | руб./кв.м. | 6,31 |
| *Служба Охрана (оперативное реагирование на противоправные действия, обходы на предмет соблюдения порядка, соблюдения шумового режима, помощь жителям и др.) | руб./кв.м. | 10,69 |
| Управление комплексом | руб./кв.м. | 6,00 |
| Услуги центра по работе с клиентами | | |
| Услуги расчетного центра (бухгалтерский учет, расчет квартирной платы и формирование квитанций) | | |
| Услуги договорного отдела | | |
| Услуги отдела по работе с персоналом | | |
| Услуги службы технической эксплуатации и технического надзора | | |
| Услуги отдела снабжения | | |
| Услуги юридического отдела, в том числе работа с задолженностью | | |
| Затраты на штатный персонал УК | | |
| Накладные расходы на содержание технического персонала (аттестация, обучение, медицинское освидетельствование, спец. одежда и пр.) | | |
| ИТОГО: | руб./кв.м. | 70,30 |

* Услуга (Служба охраны) предоставляется после решения общего собрания собственников

Перечень услуг и работ по обслуживанию нежилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1

| Наименование | Единица измерения (в месяц) | Тариф |
|---|--------------------------------|--------------|
| Содержание общего имущества комплекса: | руб./кв.м. | 18,24 |
| Техническое обслуживание системы электроснабжения | | |
| Техническое обслуживание сантехнических систем (водоснабжение, водоотведение, отопление) | | |
| Техническое обслуживание строительных конструкций | | |
| Обслуживание иных инженерных и технических систем: | руб./кв.м. | 4,88 |
| Эксплуатация приборов учета потребления ресурсов в комплексе | | |
| Техническое обслуживание ИТП, УУТЭ, ПНС | | |
| Техническое обслуживание АППЗ в комплексе | | |
| Техническое обслуживание ОДС | | |
| Техническое обслуживание СКУД и системы цифровой домофонии | | |
| Техническое обслуживание системы видеонаблюдения | | |
| Техническое обслуживание въездных ворот, шлагбаумов, калиток в комплексе | | |
| Обслуживание мест общего пользования в комплексе: | руб./кв.м. | 1,76 |
| Клининг фасада и фасадного освещения | | |
| Уборка кровли | | |
| Содержание придомовой территории: | руб./кв.м. | 8,55 |
| Уборка придомовой территории | | |
| Уборка и вывоз снега | | |
| Благоустройство придомовой территории | | |
| Содержание зеленых насаждений, озеленение | | |
| Клининг дворового освещения | | |
| Обслуживание водостоков | | |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание комплекса | руб./кв.м. | 1,93 |
| Текущий ремонт общего имущества комплекса | руб./кв.м. | 6,31 |
| *Служба Охрана (оперативное реагирование на противоправные действия, обходы на предмет соблюдения порядка, соблюдения шумового режима, помощь жителям и др.) | руб./кв.м. | 10,69 |
| Управление комплексом | руб./кв.м. | 6,00 |
| Услуги центра по работе с клиентами | | |
| Услуги расчетного центра (бухгалтерский учет, расчет квартирной платы и формирование квитанций) | | |
| Услуги договорного отдела | | |
| Услуги отдела по работе с персоналом | | |
| Услуги службы технической эксплуатации и технического надзора | | |
| Услуги отдела снабжения | | |
| Услуги юридического отдела, в том числе работа с задолженностью | | |
| Затраты на штатный персонал УК | | |
| Накладные расходы на содержание технического персонала (аттестация, обучение, медицинское освидетельствование, спец. одежда и пр.) | | |
| ИТОГО: | руб./кв.м. | 58,36 |

* Услуга (Служба охрана) предоставляется после решения общего собрания собственников

ПРОТОКОЛ
согласования договорной цены

Мы, нижеподписавшиеся, от лица Застройщика – Директор Административного департамента Кунавич Е.С., и от лица Управляющего - Генеральный директор Маслов И.Е. удостоверяем, что Сторонами достигнуто соглашение о стоимости услуг, предоставляемых Управляющим в период, оговоренный в п. 5.1 Договора № 132-У-МСК «21» декабря 2018 г., в размере **1 000 (Одна тысяча) руб. 00 коп.**, НДС не облагается в связи с упрощенной системой налогообложения Управляющего.

Настоящий протокол является основанием для проведения взаимных расчетов и платежей между Застройщиком и Управляющим.

Застройщик:

Директор Административного департамента

Е.С. Кунавич



м.п.

Управляющий:

Генеральный директор

И.Е. Маслов



м.п.

ПЕРЕЧЕНЬ №2 услуг и работ

Перечень услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту, оказываемых Управляющим в период с момента начала передачи помещений Объекта Владельцам и до момента фактической даты передачи по каждому помещению Объекта Владельцам.

Перечень услуг и работ по обслуживанию жилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1

| Наименование | Единица измерения (в месяц) | Тариф для Застройщика |
|---|-----------------------------|-----------------------|
| Содержание общего имущества комплекса: | руб./кв.м. | 9,12 |
| Техническое обслуживание системы электроснабжения | | |
| Техническое обслуживание сантехнических систем (водоснабжение, водоотведение, отопление) | | |
| Техническое обслуживание строительных конструкций | | |
| Обслуживание иных инженерных и технических систем: | руб./кв.м. | 3,03 |
| Техническое обслуживание лифтов (в т.ч. ежегодное техническое освидетельствование и страхование) | | |
| Эксплуатация приборов учета потребления ресурсов в комплексе | | |
| Техническое обслуживание ИТП, УУТЭ, ПНС | | |
| Техническое обслуживание АППЗ в комплексе | | |
| Техническое обслуживание ОДС | | |
| Техническое обслуживание СКУД и системы цифровой домофонии | | |
| Техническое обслуживание системы видеонаблюдения | | |
| Техническое обслуживание въездных ворот, шлагбаумов, калиток в комплексе | | |
| Обслуживание мест общего пользования в комплексе: | руб./кв.м. | 3,76 |
| Уборка мест общего пользования | | |
| Аренда и замена влаговпитывающих ковров | | |
| Клининг фасада и фасадного освещения | | |
| Уборка кровли | | |
| Содержание придомовой территории: | руб./кв.м. | 4,28 |
| Уборка придомовой территории | | |
| Уборка и вывоз снега | | |
| Благоустройство придомовой территории | | |
| Содержание зеленых насаждений, озеленение | | |
| Клининг дворового освещения | | |
| Обслуживание водостоков | | |
| Вывоз бытового мусора | руб./кв.м. | 2,51 |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание комплекса | руб./кв.м. | 0,97 |
| Текущий ремонт общего имущества комплекса | руб./кв.м. | 3,16 |
| *Служба Охрана (оперативное реагирование на противоправные действия, обходы на предмет соблюдения порядка, соблюдения шумового режима, помощь жителям и др.) | руб./кв.м. | 5,35 |
| Управление комплексом | руб./кв.м. | 2,97 |
| Услуги центра по работе с клиентами | | |
| Услуги расчетного центра (бухгалтерский учет, расчет квартирной платы и формирование квитанций) | | |
| Услуги договорного отдела | | |
| Услуги отдела по работе с персоналом | | |
| Услуги службы технической эксплуатации и технического надзора | | |
| Услуги отдела снабжения | | |
| Услуги юридического отдела, в том числе работа с задолженностью | | |
| Затраты на штатный персонал УК | | |
| Накладные расходы на содержание технического персонала (аттестация, обучение, медицинское освидетельствование, спец. одежда и пр.) | | |
| ИТОГО: | руб./кв.м. | 35,15 |

*Услуга (Служба Охрана) предоставляется после решения общего собрания собственников

Перечень услуг и работ по обслуживанию нежилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1

| Наименование | Единица измерения (в месяц) | Тариф для Застройщика |
|--|-----------------------------|-----------------------|
| Содержание общего имущества комплекса: | руб./кв.м. | 9,12 |
| Техническое обслуживание системы электроснабжения Техническое обслуживание сантехнических систем (водоснабжение, водоотведение, отопление) Техническое обслуживание строительных конструкций | | |
| Обслуживание иных инженерных и технических систем: | руб./кв.м. | 2,44 |
| Эксплуатация приборов учета потребления ресурсов в комплексе Техническое обслуживание ИТП, УУТЭ, ПНС Техническое обслуживание АППЗ в комплексе Техническое обслуживание ОДС Техническое обслуживание СКУД и системы цифровой домофонии Техническое обслуживание системы видеонаблюдения Техническое обслуживание въездных ворот, шлагбаумов, калиток в комплексе | | |
| Обслуживание мест общего пользования в комплексе: | руб./кв.м. | 0,88 |
| Клининг фасада и фасадного освещения Уборка кровли | | |
| Содержание придомовой территории: | руб./кв.м. | 4,28 |
| Уборка придомовой территории Уборка и вывоз снега Благоустройство придомовой территории Содержание зеленых насаждений, озеленение Клининг дворового освещения Обслуживание водостоков | | |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание комплекса | руб./кв.м. | 0,97 |
| Текущий ремонт общего имущества комплекса | руб./кв.м. | 3,16 |
| *Служба Охрана (оперативное реагирование на противоправные действия, обходы на предмет соблюдения порядка, соблюдения шумового режима, помощь жителям и др.) | руб./кв.м. | 5,35 |
| Управление комплексом | руб./кв.м. | 3,00 |
| Услуги центра по работе с клиентами Услуги расчетного центра (бухгалтерский учет, расчет квартирной платы и формирование квитанций) Услуги договорного отдела Услуги отдела по работе с персоналом Услуги службы технической эксплуатации и технического надзора Услуги отдела снабжения Услуги юридического отдела, в том числе работа с задолженностью Затраты на штатный персонал УК Накладные расходы на содержание технического персонала (аттестация, обучение, медицинское освидетельствование, спец. одежда и пр.) | | |
| ИТОГО: | руб./кв.м. | 29,20 |

*Услуга (Служба Охрана) предоставляется после решения общего собрания собственников

Застройщик:

Директор Административного департамента

Е.С. Кунавич

подпись

м.п.

Управляющий:

Генеральный директор

И.Е. Маслов

подпись

м.п.

