

## Договор № 179

управления многоквартирным домом между управляющей организацией и жилищной организацией, выступающей уполномоченным представителем Санкт-Петербурга – собственники жилья и нежилых помещений в этом доме

Санкт-Петербург

13 мая 2010 г.

Санкт-Петербургское государственное учреждение «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга», именуемое в дальнейшем «Собственник», действующее от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности № 52 от 18.08.2009, выданной Администрацией Красносельского района, в лице директора В.И. Терехина с одной стороны, и ООО «Жилкомсервис №4 Красное село» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора А.Г. Матавико действующего на основании Устава, (далее – Стороны) заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется обеспечивать управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **г. Красное село, ул. Красногорская д.19 к.2** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилье и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее – Помещения), коммунальных услуг согласно Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполнение работы и оказанные услуги.

1.2. Перечень Помещений приведен в Приложении 1 к Договору.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 3 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

1.4.1. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

1.4.2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов.

Об изменении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двукратный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

### 2. Права и обязанности сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений, а также обеспечивать проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее – Земельный участок), содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами,

расположенными на Земельном участке, предназначенном для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, обеспечивать уборку лестничных клеток, вывоз твердых бытовых отходов, оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.л. газового оборудования в Помещениях), в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключенным на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ и с участием представителя Санкт-Петербурга, уполномоченного в установленном порядке администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга.

Указанное дополнительное соглашение к Договору в обязательном порядке должно содержать следующие сведения: дату проведения и номера протоколов вышеуказанных собраний, виды работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома, сметную стоимость данных работ (по видам), сроки проведения работ, условия финансирования работ собственниками помещений (доля оплаты собственниками помещений сметной стоимости работ), расчет совместного размера платы Собственника за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, произведенный с учетом доли Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать предоставление в жилье Помещения, занимаемые гражданами – нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга по договору социального найма и найма, в том числе заключенному с организацией, которой такое жилье помещению предоставлено по договору аренды (далее – наниматели жилых Помещений) следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение отопление

Обеспечивать отопление пустующих жилых и нежилых Помещений.

2.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.5. Немедленно информировать нанимателей жилых Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, аномальном изменении режима работы инженерных сетей.

2.1.6. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.7. При заключении или prolongации Договора, в составе платежей по которому имеются платежи в соответствии с подпунктом б) 3.4.2. и подпункта а) пункта 3.4.3. Договора, представлять протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по установленному размеру платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, приложенным к которому является смета доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома. Указанный протокол является основанием для расчета платы Собственника по Договору в отношении нескольких Помещений. Данное собрание должно быть организовано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с привлечением уполномоченного представителя администрации Красносельского района Санкт-Петербурга.

2.1.8. Рассматривать обращения Собственника, а также нанимателей жилых Помещений по

вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставленном коммунальных услуг.

2.1.9. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.10. В случае необходимости письменно информировать Собственника о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.11. При наличии договоров на газоснабжение с ресурсоснабжающей организацией представлять копии этих договоров в государственное унитарное предприятие "Вычислительный центр коллективного пользования многоэтажного комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП «ВКП ЖХ») для обеспечения выплат по Договору.

## **2.2. Управление организации управе:**

2.2.1. Принимать решения в порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

## **2.3. Собственники общин:**

2.3.1. В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований по целевой статье 3500696 «Оплата расходов жилищных организаций на содержание и ремонт недвижимого имущества казны Санкт-Петербурга, расположенного в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖК, ЖСК в ТСЖ, а также управляющих организаций» Закона Санкт-Петербурга от 03.12.2009 № 605-104 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов», вносить Исполнителю денежные средства, указанные в пункте 3.4.2. Договора.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

2.3.3. Принимать меры по обеспечению своевременного внесения нанимателями жилых Помещений и арендаторами нежилых Помещений платежей, указанных в пункте 3.4.1. и 3.4.3. Договора.

2.3.4. В случае возникновения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента получения указанной информации вносить Управляющую организацию об изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

## **2.4. Собственник управе:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения работ и услуг по Договору.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.6, 2.1.9 Договора.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков в виде, причитаемых вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

### **3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение платы за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещений, а также за предоставление в Помещения коммунальных услуг при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оговоренном периоде надлежащим образом в случае отсутствия у Собственника претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, оформленных в письменном виде и представленных Собственником Управляющей организации до 05 числа месяца, следующего за оговоренным.

3.2. Собственник ежемесячно согласно условиям дополнительного соглашения к Договору, заключенному в соответствии с пунктом 2.1.2. Договора, вносит плату за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещений с учетом соответствующим решений общего (их) собрания(ий) собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором(ых) были приняты решения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома. Для заключения указанного дополнительного соглашения Управляющая организация представляет Собственнику протокол (ы) данных собраний с приложениями сметы ( смет) на выполнение работ по капитальному ремонту во видах работ, а также расчет размера платы каждого собственника за капитальный ремонт общего имущества (во видах работ) с 1 кв. м общей полезной площади Многоквартирного дома в месяц.

Общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, участие в которых может принять представитель администрации Кировского района Санкт-Петербурга, должны быть организованы и проведены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.3. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей наимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых Помещений, платежей за коммунальные услуги, а также долей в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, поступивших на расчетный счет государственного унитарного предприятия "Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП «ВЦКП ЖХ») на основании предъявленных наимателями жилых Помещений платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», формируемых ГУП «ВЦКП ЖХ» по договору с Собственником. Если размер внесенной наимателем жилых Помещений платы меньше, чем размер платы, установленной Договором, оставшаяся часть вносится Собственником в установленном Договором порядке.

3.4. Цена Договора включает в себя:

3.4.1. Платежи наимателей жилых Помещений, перечисляемые ГУП ВЦКП «ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и ремонт жилого помещения, в размере, установленном уполномоченным органом государственной власти Санкт-Петербурга для наимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе за услуги по управлению Многоквартирным домом, а также за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе; б) услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержание и уход за элементами

оценки, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газо-водоснабжения (отопление вычеркнуть), (за вычетом суммы в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) плюс НДС (18%) от сумм платежей за жилое помещение, коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газо-водоснабжение) и прочие услуги, оказанных в отчетном месяце по «Счетам» нанIMATEЛЯМИ жилых помещений государственного жилищного фонда в домах, управление которыми осуществляется ОССЖ в УК;

б) за услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению, газо-водоснабжению, предоставляемые в жилых Помещениях, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга для населения Санкт-Петербурга;

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) – в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета;

г) пени, начисленные нанIMATEЛЯМИ жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством, за вычетом пени за несвоевременное внесение нанIMATEЛЯМИ жилых Помещений платы за свои эти Помещения.

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в размере, определяемом в соответствии с Приложением 4 к Договору, которые рассчитываются следующим образом:

а) основные платежи за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении пустующих жилых Помещений – платежи, рассчитанные с применением размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленных действующим законодательством для нанIMATEЛЕЙ жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга,

б) платежи управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении пустующих нежилых Помещений – с учетом доли этих Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме;

в) за отопление пустующих жилых и нежилых Помещений, размер которых рассчитан в отношении жилых Помещений – с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для граждан, а в отношении нежилых Помещений – в соответствии с действующим законодательством;

г) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений – в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета;

д) дополнительные платежи в отношении жилых Помещений – платежи за услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в размере, равном величине превышения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, установленного решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, над размером платы за содержание и ремонт жилых Помещений, утвержденного действующим законодательством для нанIMATEЛЕЙ жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, а также над размером платы Санкт-Петербурга в отношении пустующих жилых Помещений в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.2. Договора.

В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за управление Многоквартирным домом, в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной для нанIMATEЛЕЙ жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, дополнительные платежи Собственников за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за управление им, определяются дополнительным соглашением к Договору в пределах средств, предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на данные цели, пропорционально доле жилых Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенном в

соответствии с Жилищным кодексом РФ, участие в котором может принять представитель Санкт-Петербурга, уполномоченный в установленном порядке администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга.

3.4.3. Платежи арендаторов жилых Помещений, перечисляемые Собственником на расчетный счет Управляющей организации:

а) за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении занимаемых ими по договору аренды жилых Помещений - с учетом доли этих Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению Многоквартирным домом, в отношении жилых Помещений определяется на основании протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, представленного Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.7. Договора.

б) за услуги по ресурсоснабжению жилых Помещений - при наличии договоров ресурсоснабжения жилых Помещений, заключенных между арендатором и Собственником.

В случае наличия договоров ресурсоснабжения, заключенных арендатором жилых Помещений с ресурсоснабжающими организациями или Управляющей организацией, плата за данные услуги в рамках Договора не вносится.

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) - в соответствии с историческими рекомендациями Жилищного комитета.

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилье и жилые помещения в Многоквартирном доме в Приложениях 1 и 2 к Договору вносятся соответствующие изменения путем подписания дополнительного соглашения. При этом размер выплат в отношении этих Помещений рассчитывается в соответствии с условиями Договора с момента регистрации на них права государственной собственности Санкт-Петербурга, за исключением случаев вступления Санкт-Петербургом внамеренного имущества в виде помещений. При наследовании выморочного имущества в виде помещений выплаты Санкт-Петербурга в соответствии с Приложением 2 к Договору рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.6. Размер платы Собственника в отношении пустующих Помещений рассчитывается в соответствии с Приложением 2 к Договору, а после предоставления Санкт-Петербургом жилых Помещений по договору социального найма, найма или плому договору, а также передачи жилых Помещений по договору аренды размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга рассчитывается в соответствии с условиями Договора.

3.7. В случае, если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения наименьшей жилых Помещений в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.1. Договора и величина выплат, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в отношении пустующих жилых Помещений, рассчитанных в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.2. Договора, превышают размер соответствующей платы за указанные услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора подлежит уменьшению на величину превышения размеров платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме наименьшей и (или) арендаторов жилых Помещений, а также Санкт-Петербурга - в отношении пустующих жилых Помещений над установленным в Многоквартирном доме размером платы собственников помещений за указанные услуги.

3.8. Сумма платежа Собственника по Договору может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе, в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.9. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору заранее.

3.10. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и непредоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».

3.11. При временном отсутствии нанимателей жилых Помещений размер платы Собственника по Договору за услуги по отоплению, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, подлежит перерасчету в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.12. В случаях прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько Помещений в Многоквартирном доме, изменения доли Санкт-Петербурга в общем имуществе в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство суммы платежа по Договору подлежат изменению (уменьшению) с момента прекращения права собственности Санкт-Петербурга на Помещение.

3.13. Расчеты по Договору приостанавливаются в случае вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, органов государственной власти Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы, относящиеся к предмету Договора, до приведения положений Договора в соответствие с действующим законодательством.

3.14. В целях уточнения суммы средств, перечисленной на расчетный счет Управляющей организации, а также для учета их по видам начислений Стороны Договора по согласованию многоквартирно (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору.

3.15. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых помещений, за вычетом сумм, зачисленных Собственником на оплату услуг ГУП «ВЦКП ЖХ» по обеспечению формирования и изготовления «Счетов» нанимателям жилых Помещений, а также платежи за коммунальные услуги (за исключением платы за услуги по газоснабжению Помещений) и прочие услуги (за исключением платежей за радио и телевидению), а также поступившие доли, начисленные нанимателям жилых Помещений, перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору.

Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за радио, телевидению перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» поставщикам данных услуг при предоставлении в ГУП «ВЦКП ЖХ» договоров, заключенных между Управляющей организацией и поставщиками данных услуг, либо на расчетный счет Управляющей организации – при отсутствии таких договоров.

При наличии у Управляющей организации договора с ГУП «ВЦКП ЖХ» на комплексное обслуживание по расчетам с населением, ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг, ГУП «ВЦКП ЖХ» перечисляет поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений:

- за коммунальные услуги на расчетные счета соответствующих ресурсоснабжающих организаций при наличии у Управляющей организации договоров ресурсоснабжения, заключенных с ресурсоснабжающими организациями (за исключением договоров газоснабжения) или договоров, заключенных Управляющей организацией с Собственником на возмещение расходов Собственника, связанных с обеспечением коммунальными ресурсами многоквартирных домов, находящихся в управлении данной организации.

- за вывоз твердых бытовых отходов на расчетные счета поставщиков данных услуг при наличии у Управляющей организации договоров с ними на оказание данных услуг, при условии наличия у ГУП «ВЦКП ЖХ» договоров с поставщиками услуг по вывозу твердых бытовых отходов.

3.16. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за газ перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» ресурсоснабжающей организации, независимо от наличия

договора ресурсоснабжения, заключенного между Управляющей и ресурсоснабжающей организацией.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершаемыми во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.10 Договора.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Стороны, подвергнувшись их воздействию, обязаны в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешне и временно неизбежные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и выступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предвидеть заранее и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемия, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

#### 5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных Договором или гражданском законодательством.

Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

5.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платежей по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить



Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные сведения с управлением Многоквартирным домом документа, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с **01 января 2010 года**, но не ранее даты передачи дома в управление Управляющей организацией с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», и действует до **31 декабря 2013 года**.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

\*6.3. Договор управления Многоквартирным домом, действующий на момент заключения настоящего Договора, считается расторгнутым по взаимному согласию Сторон с **01 января 2010 года** с условием полного исполнения обязательств, возникших у Сторон на момент расторжения договора.

## **7. Особые условия**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией **её** обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, wybranнми по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в предельный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

7.2. Компенсация доходов ЖСК,ЖК,ТСЖ, выпадающих в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг следующим категориям нанимателей жилых Помещений:

- детям - сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из числа детей сирот и детей, оставшимся без попечения родителей.

- Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам ордена Трудовой Славы и членам семей указанных категорий граждан, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

## **8. Прочие условия**

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.





8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящиеся у каждой из Сторон.

Приложения

1. Перечень Помещений.
2. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Расчет выплат по Договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

### 9. Подписи сторон:

Собственник:	Управляющая организация
<p>СПб ГУ «Жилищное агентство» Красносельский Район Санкт-Петербурга Юридический адрес: 198329, СПб, пр. Ветеранов, 151 ИНН 7807023400; КПП 780701001; Комитет финансов г. Санкт-Петербург (Красносельское РЖА и/с 0559001) ГРКЦ ГУ Банк России по г. Санкт-Петербургу г. Санкт – Петербург р/сч 40603810109003090001 тел.: 736-68-14, факс: 736-68-44</p> <p><b>Директор Красносельского РЖА:</b></p> <p> <b>В.П. Терентев</b></p> 	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное агентство №4 Красносельский» Юридический адрес: 198323 г. Санкт-Петербург и Горелово ул. Школьная д. 45 ИНН 7807329808; КПП 780701001; Банк: Северо-Западный банк Сбербанка РФ Красносельское отделение №1892 БИК 044030653; К/сч. 30101810500000000653; Р/сч. 40702810653240000288;</p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p> <b>А.Г. Матвиенко</b></p>  <b>М.П.</b>

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в  
Многоквартирном доме  
по адресу: ул. Красногорская д. 19 к.2**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя (включное вычеркнуть):

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе ( ~~необязное вычеркнуть~~):
  - системы холодного водоснабжения,
  - системы канализации,
  - системы центрального отопления,
  - системы электроснабжения,
  - системы вентиляции,
  - внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях).
4. Уборка и санитарное содержание, в т.ч. ( ~~необязное вычеркнуть~~):
  - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
  - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
    - уход за зелеными насаждениями,
    - дератизация Многоквартирного дома.
5. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.
6. Вывоз твердых бытовых отходов.

Директор  
Красносельского РЖА:



В.И. Терещин

Генеральный директор  
ООО «Жилкомсервис №4 Красное село»



А.Г. Матвеева