

управления многоквартирным домом между управляющей организацией и жилищной организацией, выступающей уполномоченным представителем Санкт-Петербурга – собственника жилых 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 18.08.2009г., 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. Митинского 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: **Санкт-Петербург, Горелово ул. Полотрука Пассечника д. 16** (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 выполненные 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 в Санкт-Петербурге, 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 двухсторонний 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.ч. газового оборудования в Помещениях) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с обязательным соглашением и Договором, 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 высших/общих 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 ежемесячного размера платы Собственника за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, произведенный с учетом дома 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 предоставлено по договору аренды (далее – наниматели жилых Помещений) следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, 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, превышающим 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, испытаниях, ином 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 продлении 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 жилых Помещений. Данное собрание должно быть организовано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с приглашением уполномоченного представителя администрации Красносельского района Санкт-Петербурга.

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

вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме, предоставляемых 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 назначении договоров на исполнение с ресурсоснабжающей организацией представлять копии этих договоров в государственное унитарное предприятие "Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП «ВЦКП ЖК») для обеспечения выплат по Договору.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о 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 обслуживаемого 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. Собственник обязан:

2.3.1. В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований по целевой статье 35060696 «Отплата расходов жилищных организаций на содержание и ремонт недвижимого имущества юрлиц Санкт-Петербурга, расположенного в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖК, ЖСК и 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 владельцами 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 владельцами 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 извещать Управляющую организацию об изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения 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 документально и информационно, указанные в пунктах 2.1.6, 2.1.9 Договора.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных 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 оплачиваемым.

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 соответствующих 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 приложением сметы (смет) на выполнение работ по капитальному ремонту по видам работ, а также расчет размера платы каждого собственника за капитальный ремонт общего имущества (по видам 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 владельцев жилых Помещений за содержание и ремонт жилых Помещений, платежей за коммунальные услуги, а также пеней в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, поступающих на расчетный счет государственного унитарного предприятия "Выселятельный центр коллективного пользования многоэтажного комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП «ВЦКП ЖХ») на основании предъявленных наименованием жилых Помещений платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», формируемых ГУП «ВЦКП ЖХ» по договору с Собственником. Если размер внесенной наименованием 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 владельцев 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 владельцев 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: за 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

отделенная, находящаяся на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, уборки лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газооборота (вентиляция вычерпыва), (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, газооборота) и прочие услуги, оказанные в отчетном месяце по «Счетам» наименьшим жителям помещений государственного жилищного фонда в домах, управление которыми осуществляется ОЖС и УК;

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению, 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 наименьшим жителям Помещений в соответствии с действующим законодательством, за вычетом пени за несвоевременное внесение наименьшими жителями Помещений платы за услуги этих Помещений.

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 размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленных действующим законодательством для наименьших жителям 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, утвержденным действующим законодательством для наименьших жителям 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 общего собрания 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 наименьших жителям помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, дополнительные платежи Собственника 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, проведенным 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 нежилых 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 нежилых 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 нежилых Помещений определяется на основании протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, представленного Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.7. Договора.

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

В случае наличия договоров ресурсоснабжения, заключенных арендаторами нежилых Помещений с ресурсоснабжающими организациями или Управляющей организацией, плата за данные услуги в рамках Договора не выносится.

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

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилье в нежилые 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 наследования Санкт-Петербургом выморочного 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 (для 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 иному договору, а также передаче нежилых 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 квартиросъемщиков 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, рассчитанная в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.2. Договора, превышает 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 квартиросъемщиков (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 постанно.

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 владельцев жилых Помещений размер платы Собственника по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном 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 сумма платежа по Договору подлежит изменению (уменьшению) с момента прекращения права собственности Санкт-Петербурга на Помещения.

3.13. Расчеты по Договору приостанавливаются в случае отупления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, органа 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 ежеквартально (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору.

3.15. Поступающие в ГУП «ВЦКП ЖКХ» платежи владельцев жилых Помещений за содержание и ремонт жилых помещений, за вычетом сумм, зачисленных Собственником на оплату услуг ГУП «ВЦКП ЖКХ» по обеспечению формирования и изготовления «Счетов» владельцам 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 поступающие сены, начисленные владельцами жилых Помещений, перечисляются ГУП «ВЦКП ЖКХ» на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору.

Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖКХ» платежи владельцев жилых Помещений за радио, телевидению перечисляются ГУП «ВЦКП ЖКХ» поставщикам данных услуг при предоставлении в ГУП «ВЦКП ЖКХ» 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 ЖКХ» на комплексное обслуживание по расчетам с населением, ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг, ГУП «ВЦКП ЖКХ» перечисляет поступающие в ГУП «ВЦКП ЖКХ» платежи владельцев 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 и за содержание и ремонт лифтов на расчетные счета поставщиков данных услуг при наличии у Управляющей организации договоров с ними на оказание данных услуг, при условии наличия у ГУП «ВЦКП ЖКХ» договоров с поставщиками услуг по вывозу твердых бытовых отходов и содержанию и ремонту лифтов.

3.16. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖКХ» платежи владельцев жилых Помещений за газ перечисляются ГУП «ВЦКП ЖКХ» 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 предложенной Управляющей организацией, 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 представление Управляющей организацией Собственнику 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, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана 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 чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, землетрясения, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, деловые невозможности исполнения обязательств по Договору.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским 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, Собственники 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, а 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

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

3.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать копии 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 документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приеме-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 приеме-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 согласению 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, wybranými 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 трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

7.2. Комиссиями деловых ЖСК, ЖК, ТСЖ, выданных в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг следующим категориям инвалидов:

- 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 хранящихся 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
СПб ГУ «Жилищное агентство Красносельского Района Санкт-Петербурга» Юридический адрес: 198328, СПб, пр. Ветеранов, 131 ИНН 7807023800; КПП 780701001; Комитет финансов г. Санкт-Петербург (Красносельское РЖА № 0259001) ГРКЦ ГУ Банк России по г. Санкт-Петербургу г. Санкт - Петербург р/с 40603810100002000001 тел.: 736-68-14, факс: 736-68-44	Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №4 Красногвардейского района Санкт-Петербурга» Юридический адрес: 198323 г. Санкт-Петербург и Горелово ул. Школьная д. 45 ИНН 7807329809; КПП 780701001; Банк: Северо-Западный банк Сбербанка РФ Красносельское отделение №1892 БИК 044030653, К/сч. 30101810500000000653, Р/сч. 40702810653240000288;
Директор Красносельского РЖА:  В.А. Терехин	Генеральный директор  А.Г. Матвеев
	