

Договор № 879-02/10
управления многоквартирным домом между управляющей организацией и жилищной
организацией, выступающей уполномоченным представителем Санкт-Петербурга –
собственника жилых помещений в этом доме

Санкт-Петербург

"01" октября 2010 г.

Санкт-Петербургское государственное учреждение "Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Собственник", действующее от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности № Д-2232/10-0-0 от 25.06.2010, выданной администрацией Московского района Санкт-Петербурга, в лице директора Лобанова И.М. с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Московского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Смольнякова А.П., действующего на основании Устава с другой стороны, (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: **Московский проспект, дом 138, корпус 3** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые 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 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 двухнедельный 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), а также придомовой территории, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, и иными объектами, расположенными на Земельном участке, в том числе на придомовой территории, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, обеспечивать уборку лестничных клеток, вывоз твердых бытовых отходов, 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 Московского 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 производства 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 доли Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать предоставление в жилые 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 жилое помещение предоставлено по договору аренды (далее – наниматели жилых Помещений) следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, кроме того, электроснабжение в местах общего пользования.

Обеспечивать отопление пустующих жилых 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. Незамедлительно информировать нанимателей жилых Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, 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. 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, предоставлением коммунальных услуг.

2.1.8. Принимать меры по обеспечению своевременного внесения нанимателями жилых Помещений платежей, указанных в пункте 3.4.1. Договора.

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.

2.2. 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 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. Собственник обязан:

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 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 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. В случае возникновения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько помещений в Многоквартирном доме 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 документацию и информацию, 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.

2.4.5. Принимать меры по обеспечению своевременного внесения нанимателями жилых Помещений платежей, указанных в пункте 3.4.1. Договора.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Собственник 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 надлежащим образом в случае отсутствия у Собственника претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг.

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(ний) 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 Московского района Санкт-Петербурга, должны быть организованы и проведены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.3. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации:

- а) платежей нанимателей жилых Помещений за содержание и текущий ремонт жилых Помещений, платежей за коммунальные услуги, а также пеней 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 нанимателям жилых Помещений платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», формируемых ГУП «ВЦКП ЖХ» по договору с Собственником. Если размер вносимой нанимателями жилых Помещений платы меньше, чем размер платы, установленной Договором, оставшаяся часть вносится Собственником в установленном Договором порядке, в соответствии с п.п. г) пункта 3.4.2. Договора;
- б) выплат осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в соответствии с п.2.3.1., предусмотренных п.3.4.2., на основании выставленных Управляющей организацией счетов и документов, подтверждающих выполнение работ.

3.4. Цена Договора включает в себя:

3.4.1. Платежи нанимателей жилых Помещений за вычетом сумм в размере скидки при оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставленной нанимателям жилых Помещений, указанным в пункте 7.2. части 7 Договора, в целях реализации мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, перечисляемые ГУП ВЦКП «ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации:

- а) за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе: за управление Многоквартирным домом, за услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, а также придомовой территории, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, и иными объектами, расположенными на Земельном участке, в том числе на придомовой территории, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, за вычетом суммы в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) плюс НДС (18%) от сумм платежей, оплаченных в отчетном месяце по «Счетам» нанимателями жилых Помещений.
- б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, предоставленные в жилые Помещения, 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 нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством, за вычетом пени за несвоевременное внесение нанимателями жилых Помещений платы за наем этих Помещений.

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в размере, рассчитываемом 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 нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга;
- б) за отопление пустующих жилых Помещений, размер которых рассчитан с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для граждан;
- в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) в отношении пустующих жилых Помещений – в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета;
- г) 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 нанимателей 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 нанимателей жилых 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 Московского района Санкт-Петербурга.

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые помещения в Многоквартирном доме в Приложение 1 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 рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.6. Размер платы Собственника в отношении пустующих Помещений рассчитывается в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, а после предоставления Санкт-Петербургом жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга рассчитывается в соответствии с условиями Договора.

3.7. В случае если размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме нанимателей 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, рассчитанная 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 нанимателей 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 поэтапно по мере поступления денежных средств.

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 холодному и горячему водоснабжению, 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 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 ежеквартально (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору.

3.15. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за содержание и текущий ремонт жилых помещений, за вычетом сумм, затраченных 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 телеантенну), а также поступившие пени, 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, телеантенну 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 многоквартирного дома, находящегося 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.

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, совершенными 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 представление 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, 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 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 оправдано 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 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 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, 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 помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, 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» октября 2010 года, но не ранее даты передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной

документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения), и действует по «31» декабря 2010 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.

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, выбранными 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. Компенсации доходов Управляющей организации, 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, оставшихся 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.

Собственник:

СПб ГУ «Жилищное агентство Московского района

Санкт – Петербурга»

ИНН: 7810120355

КПП: 781001001

ОКАТО: 40284561000

Банк: ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ

по г. Санкт-Петербургу

Т \ с: 40603810100003000001

БИК: 044030001

Наименование получателя: Комитет финансов

Санкт- Петербурга (СПб ГУ «Жилищное агентство

Московского района СПб», лицевой счет 0599001)

196084, СПб, Московский пр., дом 146

тел. 388-25-34

ДИРЕКТОР

М.П. Юридический сектор

И.М. Лобанов

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Жилкомсервис № 2 Московского района»

ИНН: 7810515297

КПП: 781001001

ОГРН: 1089847179971

ОАО «Банк «Санкт-Петербург»

Дополнительный офис «Московский»

Р.сч.: 40702810216000005336

К.сч.: 30101810900000000790

БИК: 044030790

196135, СПб, ул. Фрунзе, дом 25

тел./факс 371-41-47 / 371-47-54

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

М.П. И.А.П. Смольняков



Перечень Помещений по адресу:
Московский проспект, дом 138, корпус 3

1. Жилые Помещения:

1.1. № 1 площадь доли квартиры 817,90 кв.м

Собственник

Управляющая организация



Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: Московский проспект, дом 138, корпус 1

Год постройки	1900
Фундамент (тип и материал)	бутовый ленточный
Несущие стены (материал)	кирпичные
Перекрытия (материал)	металлические балки с деревянным заполнением
Крыша (материал кровли, площадь)	железная, 545,90 кв.м
Балконные плиты, лоджии (наличие, шт, материал)	
Несущие колонны (наличие, шт)	
<u>Ограждающие несущие конструкции:</u>	
Окна в помещениях общего пользования (шт.)	л/к-6 шт.; черд. - 3 шт.
Двери в помещениях общего пользования (шт.)	вход - 2 шт., тамб. - 2 шт.; черд. - 2 шт.
Иные конструкции	
<u>Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):</u>	

Системы:
холодного водоснабжения
горячего водоснабжения
канализации
отопления
мусоропровод
электроснабжение
тепловой пункт
элеваторный узел
котельная
бойлерная
насосы (кол-во)
АСПЗ
ПЗУ
лифт пассажирский (кол-во)
лифт грузовой (кол-во)

иное оборудование

Нежилые Помещения:

Подвальное помещение (площадь)
Техническое подполье (площадь)
Технический этаж (площадь)
Колясочные (шт., площадь)
Чердак (площадь)
Технический чердак (площадь)
Лестницы, лестничные площадки (площадь)
Коридоры (площадь)

Сведения о земельном участке, на котором расположен

Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны):

территория дворового участка:

асфальт

неусовершенствованные покрытия

газон

территория уличная:

асфальт

газон

Контейнерная площадка (площадь)

Элементы благоустройства:

Детская, спортивная площадка

Иные объекты, расположенные на земельном участке

(подчеркнуть и дополнить):

Трансформаторная подстанция, иные объекты

Собственник

М.П. (И.М.Лобанов)



на металлических косурах с бетонными ступенями, 78,2 м²

Управляющая организация

М.П. (А.П.Смольняков)



Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
Многоквартирном доме

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

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 (нужное подчеркнуть):
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - кодового замка,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещениях).
4. Уборка и санитарное содержание, в том числе (нужное подчеркнуть):
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, а также придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), в том числе уборка лестничных клеток,
 - очистка мусоропроводов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.
5. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на придомовой территории, и иными объектами, расположенными на придомовой территории, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.
6. Вывоз твердых бытовых отходов.

Собственник

М.П. _____ (И.М.Лобанов)

Управляющая организация

М.П. _____ (А.П.Смольняков)