

Договор № 900-02/15

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

Санкт-Петербург

"10" апреля 2015 г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Собственник", в лице директора Блажиса В.С., действующего от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности № Д-2890/14-0 от 11.09.2014, выданной администрацией Московского района Санкт-Петербурга 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

Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № ЛВ-000108 от 14.04.2015 выдана Государственной жилищной инспекцией

наименование органа выдавшего лицензию

(далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол от «20» ноября 2013 г., хранящегося в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме у председателя совета многоквартирного дома.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Яковлевский переулок, дом 6 (далее – Многоквартирный дом), а именно:

оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;

обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее – Помещения) и пользующимся Помещениями лицам;

осуществлять иную, определенную в настоящем Договоре деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, а Собственник обязуется обеспечить оплату этих услуг и работ.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся Помещениями на законных основаниях (далее - пользователи Помещений).

1.4. Перечень Помещений приведен в приложении № 1 к Договору.

1.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным в приложении № 3 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и в границах эксплуатационной ответственности.

1.7. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в приложении № 6 к настоящему Договору.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.8.1. Конституцией Российской Федерации;

1.8.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.8.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.8.4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.8.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.8.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 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»;

1.8.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.8.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.8.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

1.8.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»; другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с советом Многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень работ и услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно приложению № 6 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещений в объемах и в соответствии с качеством.

2.1.5. Обеспечить заключение договоров между Управляющей организацией и пользователями нежилых Помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, об участии в расходах по управлению Многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.1.6. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, Пользователей помещений и совет Многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством.

2.1.8. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан проживающих в Многоквартирном доме, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.9. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

2.1.10. Информировать Собственника, Пользователей помещений и совет Многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.12. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.13. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.14. За тридцать дней до прекращения договора управления Многоквартирным домом передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.15. Знакомить Собственника или уполномоченных им лиц, членов совета Многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества, в том числе информацией о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.1.16. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и Пользователей помещений, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.17. Взыскивать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим

законодательством, с пользователей жилых Помещений.

2.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в Многоквартирном доме.

2.1.19. В случае если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в Помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета Многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество Пользователя помещений (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в Помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения и Пользователю помещения.

2.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и Пользователям помещений в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований, предусмотренных целевой статьей «Расходы на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью Санкт-Петербурга» (код целевой статьи 990061), в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 28.11.2014 № 665-117 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов», вносить Управляющей организации денежные средства в соответствии с пунктом 3.4.2 Договора.

2.3.2. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

2.3.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей

по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.3.4. 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».

2.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.6. 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 имеет право:

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

2.4.4. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.9, 2.1.15, 2.1.18. Договора.

2.4.5. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.8. Направлять на рассмотрение Управляющей организации жалобы и обращения Пользователей помещений, в том числе поступающие на портал «Санкт-Петербург».

2.4.9. Принимать меры по обеспечению заключения договоров между Управляющей организацией и пользователями нежилых Помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, об участии в расходах по управлению Многоквартирным домом и представлению коммунальных услуг.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник организует перечисление платы пользователей жилых Помещений 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 на основании выставленных Управляющей организацией актов выполненных работ.

3.2. Собственник организует перечисление Управляющей организации платежей пользователей 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 пользователям жилых Помещений платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», формируемых ГУП «ВЦКП ЖХ» по договору с Собственником. Если размер вносимой пользователями жилых Помещений платы за содержание и текущий ремонт общего имущества меньше, чем размер платы, установленной Договором, оставшаяся часть вносится Собственником в установленном Договором порядке.

Собственник не отвечает по обязательствам пользователей жилых Помещений, связанных со своевременным внесением платы за содержание и ремонт жилого Помещения, платы за коммунальные услуги.

3.3. Платежи и расчеты в отношении нежилых помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, переданных Пользователям, производятся в соответствии с договорами, заключенными между Управляющей организацией и пользователями нежилых Помещений.

3.4. Цена Договора включает в себя:

3.4.1. Цена Договора включает в себя платежи пользователей жилых Помещений, перечисляемые ГУП «ВЦКП ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и ремонт жилого помещения, 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, содержание общего имущества в Многоквартирном доме, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее – Земельный участок), содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистку мусоропроводов (*при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме*), содержание и ремонт ПЗУ (*при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме*), содержание и ремонт АППЗ (*при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме*), содержание и текущий ремонт внутридомовых систем газоснабжения (*при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме*), эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе: эксплуатацию приборов учета электрической энергии, эксплуатацию приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатацию приборов учета холодной воды, эксплуатацию приборов учета природного газа (*при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме*), содержание и ремонт лифтов (*при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме*);

б) за услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению (*при наличии коммунальной услуги*), водоотведению, отоплению, газоснабжению (*при наличии коммунальной услуги*), предоставленные в жилые Помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

в) за услуги по холодному и горячему (*при наличии коммунальной услуги*) водоснабжению, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

г) пени, начисленные нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством, за вычетом пени за несвоевременное внесение нанимателями жилых Помещений платы за наем жилых Помещений.

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга:

вносы на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении жилых и нежилых Помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 ЖК РФ, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в большем размере.

Только в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация. При этом взносы на капитальный ремонт перечисляются Собственником на указанный специальный счет, открытый Управляющей организацией в кредитной организации в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.5. В случае если размер платежей в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.1 Договора, превышают размер платы за соответствующие услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора подлежит уменьшению на величину данного превышения.

3.6. 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.

3.7. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно по мере поступления платежей пользователей жилых Помещений.

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

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» 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».

3.9. При временном отсутствии пользователей 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 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.10. 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.

4. Ответственность сторон

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни

и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.4. 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.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон, с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

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

5.2. Договор изменяется 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 и предоставление коммунальных услуг.

5.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении 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. При расторжении Договора должны быть соблюдены нормы жилищного законодательства.

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. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами), советом Многоквартирного дома в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

6.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

6.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

6.1.3. участия в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

6.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. инициирования общего собрания собственников;

6.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в Многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

6.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния Многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

6.2. предоставления Управляющей организацией ежегодно в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в Многоквартирном доме отчета о выполнении Договора управления за предыдущий год.

7.Срок действия договора

Настоящий Договор заключен на срок 3 года с учетом соответствующего решения общего собрания собственников помещений по выбору (изменению) способа управления Многоквартирным домом, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с «01» мая 2015года, и действует до «01» мая 2018 года. В случае если до «01» мая 2018 года собственниками помещений Многоквартирного дома не будет принято решение о выборе иной управляющей организации, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. Особые условия

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.

9. Прочие условия

9.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров, вытекающих из Договора, является для Сторон обязательным.

9.2. Сторона, считающая, что Договор нарушен другой Стороной, направляет ей письменную претензию, в которой указывается суть нарушения, обстоятельства и документы, свидетельствующие о наличии нарушений, а также действия, которые должны быть совершены другой Стороной в целях устранения нарушений.

9.3. Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения и в указанный срок либо устраняет выявленные нарушения, либо направляет мотивированный письменный отказ от удовлетворения претензии.

9.4. При не достижении Сторонами согласия, а также в случае неполучения ответа на претензию в установленный срок, спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном порядке.

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

9.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 20 страницах и содержит 6 приложений.

9.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Перечень Помещений.
2. Состав и состояние общего имущества в МКД на 1 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД на 1 л.
4. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.

Перечень Помещений

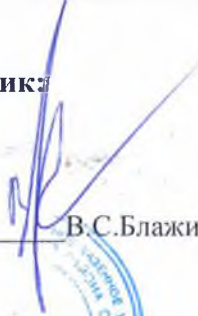
1. Жилые Помещения

- 1.1. № 8, площадь доли квартиры 23,31 кв.м
(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты))
- 1.2. № 42, площадь квартиры 55,00 кв.м
- 1.3. № 66, площадь доли квартиры 160,40 кв.м
- 1.4. № 83, площадь квартиры 77,40 кв.м
- 1.5. № 91, площадь квартиры 78,40 кв.м

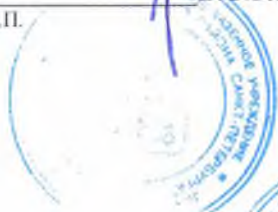
2. Нежилые Помещения

- 2.1. № 16Н, площадь 106,00 кв.м
(№ нежилого Помещения, площадь)
- 2.2. № 18Н, площадь 59,00 кв.м

Собственник:


В.С.Блажис

М.П.



Управляющая организация:


А.П.Смоляников

М.П.



Состав общего имущества Многоквартирного дома

по адресу: Яковлевский переулок, дом 6

Год постройки	1928, год капитального ремонта 1957
Фундамент (тип и материал)	бутовый ленточный
Несущие стены (материал)	кирпич
Перекрытия (материал)	деревянные
Крыша (материал кровли, площадь)	оцинкованная; 2899,0 кв.м
Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал)	Балконные плиты - 35 шт.
Несущие колонны (наличие, шт.)	

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.)	_____ шт.
Двери в помещениях общего пользования (шт.)	_____ шт.
Иные конструкции	

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы:

<u>холодного водоснабжения,</u>	+
горячего водоснабжения,	
<u>канализации,</u>	+
<u>отопления,</u>	+
<u>электроснабжения</u>	+
тепловой пункт	
элеваторный узел	
котельная	
бойлерная	
насосы (количество)	
мусоропровод	
ПЗУ	+
АППЗ	
<u>лифт пассажирский</u>	1
лифт грузовой	
Иное оборудование	

Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь)	93,2 кв.м
Техническое подполье (площадь)	
Технический этаж (площадь)	
Колясочные (шт., площадь)	
Чердак (площадь)	
Технический чердак (площадь)	
Лестницы, лестничные площадки (площадь)	9 лестничных клеток; 923,6 кв.м
Коридоры (площадь)	30,4 кв.м

Сведения о земельном участке, на котором

расположен Многоквартирный дом:	
площадь (по видам и классам покрытия, газоны)	асфальт - 3167,0 кв.м; неусовершенствованные - 1053,0 кв.м; газоны - 3243,0 кв.м
Контейнерная площадка (площадь)	
Элементы благоустройства (дополнить при наличии)	

Собственник:

В.С.Блажис



Управляющая организация:

М.П.



А.П.Смольняков

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме* Яковлевский переулок, дом 6

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает 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. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии,
- приборов учета тепловой энергии,
- приборов учета горячей воды,
- приборов учета холодной воды,
- приборов учета газа.

5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.

6. Уборка и санитарное содержание, в том числе (нужное подчеркнуть):

- земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
- помещений, входящих в состав общего имущества 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.

7. 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.

*Исчерпывающий перечень формируется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также 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.

Собственник:

В.С.Блажис

М.П.



Управляющая организация:

А.П.Смоляков



Приложение № 4 (заполняется Управляющей организацией)

к Договору от «10» апреля 2015 г. N 900-02/15

Перечень технической документации на многоквартирный дом по адресу:
Яковлевский переулок, дом 6

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество	Примечания (местонахождение)
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) <i>оригинал</i>	1	<i>Получено от производителя Ветеринар ДСР</i>
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	—	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	—	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	—
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	—
		4.3. механического оборудования	—
		4.4. электрического оборудования	—
		4.5. санитарно-технического оборудования	—
		4.6. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	—
		4.7. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	—
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка <i>оригинал</i>	1	<i>Получено от ДИИ</i>
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	—	
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	—	
9.	Акт освидетельствования скрытых работ	—	
10.	Протокол измерения шума и вибрации	—	
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей <u>энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения</u> с ресурсоснабжающими организациями <i>оригинал</i>	4	<i>Получено от ДИИ</i>
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	—	
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	—	
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки	—	

	многоквартирного дома в эксплуатацию		
16.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	—	
17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	—	
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки прочее	—	

Примечание: необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или при необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник:


 В.С. Блажко
 М.П. 

Управляющая организация:




А.П. Смольняков

Перечень коммунальных ресурсов
Яковлевский переулок, дом 6

- холодная вода;
- тепловая энергия;
- электрическая энергия;
- природный газ;
- сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Собственник:

М.П.


В.С.Блажис



Управляющая организация:


А.П.Смольняков



Приложение № 6 (заполняется Управляющей организацией)
к Договору от «10» апреля 2015 г. N 900-02/15

Информация об Управляющей организации:

1. Управляющая организация	Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Московского района»
2. Почтовый адрес	196135, Санкт-Петербург, улица Фрунзе, дом 25
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации	196135, Санкт-Петербург, улица Фрунзе, дом 25
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом	<i>www.gks2msk.ru www.reformagkh.ru</i>
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.	<i>www.gks2msk.ru www.reformagkh.ru</i>
6. Адрес электронной почты	<i>DREVNNOVA 91@yandex.ru doggks@yandex.ru</i>

Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель Ф.И.О. <i>Смольникова А.Т.</i>	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	<i>понеделник</i>	<i>1900-1900 ч.ч.</i>
Аварийно-диспетчерская служба	прием заявок потребителей	<i>круглосуточно</i>	<i>368-21-63</i>
Техник-смотритель	вызов по заявкам потребителей	<i>понеделник декабрь</i>	<i>1900-1900 ч.ч. 10⁰⁰-12⁰⁰ ч.ч.</i>

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:

- администрация Московского района Санкт-Петербурга
196006, Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 129
адрес электронной почты: tumos@gov.spb.ru
тел.(812) 576-88-00; (812) 576-88-51 факс (812) 576-88-48

Информация о представителях управляющей организации

В соответствии с Договором отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных. Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в том числе о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в порядке и в сроки, указанные в Договоре для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях.

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	<p>(наименование организации)</p> <hr/> <p>Ф.И.О. руководителя:</p> <hr/> <p>Адрес приема потребителей:</p> <hr/> <p>Телефон:</p> <hr/>	<p>- расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией,</p> <p>- подготовка и доставка потребителям платежных документов,</p> <p>- прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи</p>
Представитель по эксплуатации приборов учета	<p>(наименование организации)</p> <hr/> <p>Ф.И.О. руководителя:</p> <hr/> <p>Адрес приема потребителей:</p> <hr/> <p>Телефон:</p> <hr/>	<p>- установка, замена, организация поверки индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,</p> <p>- введение установленных потребителями индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию,</p> <p>- проверка наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, распределителей и их технического состояния достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях таких приборов учета.</p>

Собственник:

М.П.

В.С.Блажис

Управляющая организация:

А.П.Смольняков



5. Перечень коммунальных ресурсов.

6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации.

Реквизиты и подписи сторон:

Собственник:

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга»

ИНН: 7810120355

КПП: 781001001

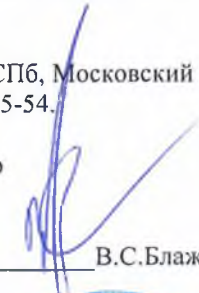
ОГРН: 1027804913487

Наименование получателя: Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГКУ «Жилищное агентство Московского района СПб», лицевой счет 0590172)

196084, СПб, Московский пр., дом 146
тел.388-25-54.

Директор

М.П.


В.С.Блажис



Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Московского района»

ИНН: 7810515297

КПП: 781001001

ОГРН: 1089847179971

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

г. Санкт-Петербург

Р \ с: 40702810216000005336

К \ с: 30101810900000000790

БИК: 044030790

196135, СПб, ул. Фрунзе, дом 25

тел./факс 371-41-47/371-47-54

Генеральный директор

М.П.


А.П.Смоляников

