

УК

**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" июня 2012г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Фрунзенского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Собственник", в лице директора Шамрая О.В., действующего на основании Устава и доверенности № 01-12-1607/11 от 28.12.2011, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Жилкомсервис № 2 Фрунзенского района", именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Рябицкого В.М., 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: **ул. Белы Куна д.26 корп. 3** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее – Помещения), коммунальных услуг согласно условиям Договора, 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.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 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 и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по: вывозу твердых бытовых отходов, 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, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ(кодового замка), содержанию и ремонту АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях), эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической энергии, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды, приборов учета природного газа (ненужные работы и услуги вычеркнуть с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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 лиц;

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, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.1.2. Обеспечивать выполнение текущего ремонта Многоквартирного дома с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключенному на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с приглашением представителя Санкт-Петербурга, уполномоченного в установленном порядке администрацией Фрунзенского 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 выполнения 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.

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.

2.1.4. Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, занимаемые гражданами – пользователями жилых Помещений по договорам безвозмездного пользования, 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 водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (в т.ч. газ в баллонах), горячее водоснабжение, (при наличии).

Обеспечивать отопление пустующих жилых и нежилых Помещений.

Указанный в данном пункте перечень коммунальных услуг изменяется Управляющей организацией при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.5. 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 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», 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.

2.1.6. Незамедлительно информировать нанимателей жилых Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

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

2.1.8. При заключении или пролонгации Договора, в составе платежей по которому имеются платежи в соответствии с подпунктом б) 3.4.2. Договора, представлять протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома с приложением предложений Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ (смета) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Указанный протокол является основанием для расчета платы Собственника по Договору в отношении нежилых Помещений. Данное собрание должно быть организовано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с приглашением уполномоченного представителя администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга.

2.1.9. 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.

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

2.1.11. 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.

2.1.12. При наличии договоров на газоснабжение с ресурсоснабжающей организацией представлять копии этих договоров в государственное унитарное предприятие "Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства" для обеспечения выплат по Договору.

2.1.13. Обеспечить доставку счетов за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги нанимателям Помещений в срок до 20 числа расчетного месяца.

2.1.14. При наличии платежей по п. 3.4.2. Договора ежемесячно предоставлять акт по форме согласно приложению 3 к Договору до 25 числа месяца, следующего за отчетным, с актом обследования пустующих жилых помещений Многоквартирного дома (при их наличии), подтверждающих отсутствие незаконного заселения по данным помещениям по состоянию на конец отчетного месяца.

2.1.15. В случае невнесения нанимателями Помещений платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, выполненные и предоставленные в соответствии с Договором, предъявлять в установленном порядке к неплательщикам соответствующие требования, в том числе в судебном порядке.

2.1.16. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

2.1.17. Предоставлять Собственнику и гражданам - нанимателям Помещений по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.18. Предоставлять Собственнику любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса.

## **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 собственни-

ков 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, предусмотренных целевой статьей «Расходы на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью Санкт-Петербурга» (код целевой статьи 3500949), в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 02.11.2011 № 658-120 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов», вносить Управляющей организации денежные средства, рассчитанные в соответствии с пунктом 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 в пятидневный срок с момента получения указанной информации извещать Управляющую организацию об изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3.4. Предоставлять по запросу Управляющей организации сведения о нанимателях, имеющих задолженность за коммунальные услуги, и документы, необходимые для взыскания задолженности в соответствии с п. 2.1.15.

### **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 2.1.7, 2.1.10., 2.1.17. 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 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 оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае невыставления Собственником претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Собственником Управляющей организации до 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.1. Внесение платежей, указанных в п. 3.4.1., Собственник обеспечивает ежемесячно, в размере поступивших платежей нанимателей жилых Помещений, перечисляемых ГУП «ВЦКП ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации.

3.1.2. Внесение платежей, указанных в п.3.4.2., Собственник обеспечивает по мере поступления соответствующих денежных средств из бюджета Санкт-Петербурга, в части пустующих жилых помещений при предоставлении Управляющей организацией акта обследования, подтверждающего отсутствие незаконного заселения данных помещений.

3.2. Собственник по мере поступления соответствующих денежных средств из бюджета Санкт-Петербурга согласно условиям дополнительного соглашения к Договору, заключенному в соответствии с пунктом 2.1.3. 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.

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

3.3. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей нанимателей жилых Помещений за содержание и 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 поль-

зования 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.

3.4. Цена Договора включает в себя:

3.4.1. Платежи нанимателей 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 услуги по управлению Многоквартирным домом; по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома; очистке мусоропроводов; уборке лестничных клеток; содержанию и ремонту лифтов; содержанию и ремонту ПЗУ (кодового замка); содержанию и ремонту АППЗ; содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения; эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической энергии, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды, приборов учета природного газа (при наличии), за вычетом сумм, затраченных Собственником на оплату услуг ГУП «ВЦКП ЖХ» по расчету, формированию и печати платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», сбору и обработке поступивших платежей в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) плюс НДС (18%) от сумм платежей за жилое помещение, коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) и прочие услуги (за исключением прямых договоров нанимателей с поставщиками услуг), оплаченных в отчетном месяце;

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению (при наличии), 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 с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

г) пени, оплаченные 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, определяемом в соответствии с Приложением 4 к Договору (при наличии), 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 нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга,

б) платежи за 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, размер определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, представленного Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.8. Договора;

в) за отопление пустующих жилых и нежилых Помещений, размер которых рассчитан с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

г) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений – в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

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 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 в отношении жилых Помещений, 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 долевой 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, в том числе с обязательным уведомлением администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга.

3.4.3. Цена Договора не включает в себя плату Собственника за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, выполнение которого осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключаемым согласно пункту 2.1.3 Договора. Размер платы Собственника за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома и порядок внесения такой платы устанавливается в указанном дополнительном соглашении к Договору.

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме в Приложения 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 рассчитываются в соответствии с п. 3.4.2. Договора с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.6. Размер платы Собственника в отношении пустующих Помещений рассчитывается в соответствии с п. 3.4.2. Договора, 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 ремонт жилого помещения 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.

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», 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».

3.11. При временном отсутствии нанимателей 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» и постановлением Правительства РФ от 06.05.2011

№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

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 Помещение.

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

3.14. В целях уточнения суммы средств, перечисленной на расчетный счет Управляющей организации, а также для учета их по видам начислений Стороны Договора по согласованию ежеквартально (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору, в том числе с учетом денежных средств, поступивших Управляющей организации от Собственника на основании вступивших в законную силу судебных решений.

3.15. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за содержание и 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), а также поступившие пени, начисленные нанимателям жилых Помещений (за вычетом пени за несвоевременное внесение нанимателями жилых Помещений платы за наем этих Помещений), перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору.

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

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

- за вывоз твердых бытовых отходов 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 ЖХ» договоров с поставщиками услуг по вывозу твердых бытовых отходов и содержанию и ремонту лифтов.

3.16. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за газ перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» ресурсоснабжающей организации, независимо от наличия договора ресурсоснабжения, заключенного между Управляющей и ресурсоснабжающей организацией.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1 Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

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

4.4. 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 Управ-

ляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.11 Договора.

4.5. 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 условий 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. 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.

5.3. 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 отказаться от исполнения Договора, 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 избранной 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 01.05.2012 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 до 31.12.2012 года.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на каждый последующий календарный год, 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 и Договором.

7.2. Собственник осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, качеством предоставляемых коммунальных услуг нанимателям жилых Помещений и арендаторам нежилых Помещений.

7.3. При несоблюдении Управляющей организацией условий Договора Собственник направляет обращение в Администрацию Фрунзенского района Санкт-Петербурга об организации проведения проверки деятельности Управляющей организации и в случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение Управляющей организацией условий Договора – созыве собрания собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении Договора с Управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.4. 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. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Форма акта выполненных работ.
4. Расчет выплат по Договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга (при наличии).

### Собственник:

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Фрунзенского района Санкт-Петербурга"  
192007, г. Санкт-Петербург, ул. Тамбовская д.35.  
ИНН/КПП 7816120217 / 781601001,  
Комитет финансов Санкт-Петербурга  
(Фрунзенское РЖА, л/с 0660174)  
ГРКЦ ГУ Банк России по Санкт-Петербургу г.СПб,  
р/с 40603810100003000001, БИК 044030001,  
ОКАТО: 40296561000,  
КБК 862 3 02 01020 02 0300 130

Директор

М.П.

О.В.Шамрай

### Управляющая организация:

ООО "ЖКС № 2 Фрунзенского района"

192289, г. СПб, ул. Олеко Дундича д. 34  
ОГРН 1089847212036,  
ИНН 7816442648, КПП 781601001,  
р/с 40702810050000002731  
в ОАО "Банк "Санкт - Петербург"  
кор/сч 30101810900000000790, БИК 044030790

Генеральный директор

ООО "ЖКС № 2 Фрунзенского района"

М.П.

В.М.Рябицкий