

Договор № 109

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

Санкт-Петербург

" 04 " сентября 2012 г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Собственник", действующее от имени Санкт-Петербурга на основании Устава и доверенности № 07-74-80/12 от 04.09.2012г., выданной Администрацией Красносельского района лице директора В.И. Терешкина, действующего на основании Положения об администрации района Санкт-Петербурга № 1078 от 26.08.2008г., с одной стороны, и ООО «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора С.В. Марцуль, действующего на 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. Пионерстрою, д. 19 корп.2** (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 и указан в Приложении 2 к Договору.

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

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

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

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

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

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного в соответствии с пунктом 1.3. Договора, 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 (кодированного замка),

содержанию и ремонту АИИЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов приборов учета электрической, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды (неуказанные работы и услуги вычеркнуть с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома) и 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, заключенным 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 Красносельского района Санкт-Петербурга.

Указанное дополнительное соглашение к Договору в обязательном порядке должно содержать следующие сведения: дату проведения и номера протоколов вышеуказанных собраний, виды работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома, сметную стоимость данных работ (по видам), сроки 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, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление, электроснабжение.

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. и подпункта а) пункта 3.4.3. 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 инициировано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с обязательным уведомлением администрации Красносельского 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" (далее - ГУП «ВЦКП ЖХ») для обеспечения выплат по Договору.

2.1.13. 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.

2.1.14. 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 Красносельского района Санкт-Петербурга в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.15. 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 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, установленным общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований, 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. Принимать меры по обеспечению ежемесячного до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, внесения нанимателями жилых Помещений и арендаторами нежилых Помещений платежей, указанных соответственно в пунктах 3.4.1. и 3.4.3. Договора.

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

2.4. Собственник вправе:

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

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

2.4.3. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.7, 2.1.10, 2.1.14 Договора.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору Собственником в соответствии с действующим законодательством и Договором.

2.4.6. Собственником осуществлять 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 жилых Помещений.

2.4.7. При несоблюдении Управляющей организацией условий Договора, Собственником направлять обращение в Администрацию Красносельского 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.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение Управляющей организации платы за управление Многоквартирным домом, работы и услуги по 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.

3.2. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае не выставления 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.

3.3. 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 пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП «ВЦКП ЖХ») на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», формируемых ГУП «ВЦКП ЖХ» по договору с Собственником. Если размер вносимой нанимателями жилых Помещений платы меньше, чем размер платы, установленной Договором, оставшаяся часть вносится Собственником в установленном Договором порядке.

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 Комитета по тарифам 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 ИЗУ (кодированного замка); содержанию и ремонту АППЗ; содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения; эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов;

приборов учета электрической, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды, приборов учета природного газа (исключая вывернутые).

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению, предоставленные в жилые Помещения в размере, установленном нормативными правовыми актами Комитета по тарифам 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, начисленные нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством, за вычетом пени за несвоевременное внесение нанимателями жилых Помещений платы за наем этих Помещений.

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в размере, определяемом в соответствии с Приложением 5 к Договору, рассчитанные 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, размер которых определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, представленного Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.7. 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, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с обязательным уведомлением администрации Красносельского района Санкт-Петербурга.

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

а) за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении занимаемых ими по договору аренды нежилых Помещений-

в соответствии с действующим законодательством с учетом доли этих Помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

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

б) за коммунальные услуги, предоставленные в нежилые Помещения (при наличии договоров ресурсоснабжения нежилых Помещений, заключенных между арендатором и Собственником), - с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

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

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) - в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

3.4.4. 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 2.1.2 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 в соответствии с Приложением 2 к Договору рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.6. Размер платы Собственника в отношении пустующих Помещений рассчитывается в соответствии с Приложением 4 к Договору, а после предоставления Санкт-Петербургом жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору, а также передачи нежилых Помещений по договору аренды, размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга рассчитывается в соответствии с условиями Договора.

3.7. В случае, если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 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, превышает размер соответствующей платы за указанные услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора подлежит уменьшению на величину превышения размеров платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме 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 не предоставления 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 Помещения.

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

3.14. В целях уточнения суммы средств, перечисленной на расчетный счет Управляющей организации, а также для учета их по видам начислений Стороны Договора по согласованию ежеквартально (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору, 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, 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 Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.10 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 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 выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен на срок 3 года, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 сентября 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 августа 2015 года.

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

7. Особые условия

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

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

7.2. Компенсации доходов Управляющей организации, выпадающих в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг следующим категориям нанимателей жилых Помещений:

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

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

8. Прочие условия

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

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

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

Приложения

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

Собственник

пр. Ветеранов, д.131
ИНН 7807025800 КПП 780701001
Комитет финансов
(Красносельское РЖА л/с 0550155)
ГРКЦГУ Банк России по
г. Санкт - Петербургу
Р/С 400603810100003000001
БИК 044030001 ОКАТО 40279563000

Управляющая организация

Управляющая организация –
ООО «Комфорт»
Юр. адрес: 198329 СПб.,
пр. Ветеранов, д.158, литер А помещение 9Н
Факт. адрес: 198329 СПб.,
пр. Ветеранов, д. 158, литер А помещение 9Н
ИНН 7807343792, КПП 780701001
Р/С 40702810255240000798
К/С 30101810500000000653
БИК 044030653
в ОЛО «Сбербанк РФ»
Красносельское отделение 1892

Директор
Красносельского РЖА  В.И. Терешкин

Зам. директора  В.И. Половская

Юрист  Н.В. Петрова.

Ген. Директор  С.В. Марцунь
ООО «Комфорт» 

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору № 109 от 04.09.2012 г.

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

по адресу: ул. Пионерстроя, д. 19, корп. 2
Санкт-Петербург "___" _____ 201 г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Собственник", действующее от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности № 07-74-373/14 от 22.10.2014 г. выданной Администрацией Красносельского района в лице директора Терешкина В.И. с одной стороны и ООО «Комфорт», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Р.Д.Марцуль, действующего на основании Устава с другой стороны, (далее - Стороны), заключили настоящее соглашение о следующем:

1. В связи с наличием площади пустующих помещений и расчетом платежей за коммунальные услуги на общедомовые нужды (по факту предоставления услуг), а также в связи с выделением бюджетных средств в пределах финансового года, в соответствии с тарифными ставками, Приложение № 1 (перечень помещений) и Приложение № 4 (расчет вынудат по договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт - Петербурга) за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. принять в новой редакции

2. Остальные условия договора остаются неизменными.

3. Условия настоящего дополнительного соглашения вступают в силу со дня подписания Сторонами и распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01.01.2015 г.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора, составлено в 2-х экз. по одному для каждой из сторон.

Красносельское РЖА
пр. Ветеранов, д.131
ИНН 7807025800 КПП 780701001
Комитет финансов
Красносельское РЖА л/с 0550155)
СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА
РОССИИ
Р/С 40603810100003000001
БИК 044030001 ОКТМО 40356000

ООО «Комфорт»
198329. г. Санкт-Петербург.
Пр. Ветеранов, д. 158,лит А
ИНН 7807343792. КПП 780701001
Р/С 40702810255240000798
К/С 30101810500000000653.
БИК 044030653
В ОАО Банк «Сбербанк РФ»
Красносельское отделение № 1892

Директор Красносельского РЖА


В.И. Терешкин


Зам. директора Г.И. Половецкая
Юрист Н.В. Петрова

Генеральный директор ООО «Комфорт»


Р.Д. Марцуль


ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №

к Договору № 109 от 04.09.2012г.

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

Санкт-Петербург

" "

2015 г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Заказчик", действующее от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности № 07-74-374/14 от 22.10.2014г. выданной Администрацией Красносельского района в лице директора Терешкина В.И. с одной стороны, и ООО «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Р.Д. Марцуль, действующей на основании устава с другой стороны, (далее - Стороны), заключили настоящее соглашение о следующем:

1. В соответствии с кадастровым паспортом Многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Пионерстроя, д.19 корп.2 принять Приложение №2 (состав общего имущества Многоквартирного дома) и Приложение № (Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме к договору управления в новой редакции
2. Условия настоящего дополнительного соглашения вступают в силу со дня подписания Сторонами.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора, составлено в 2-х экз. по одному для каждой из сторон.

Собственник

пр. Ветеранов, д.131
ИНН 7807025800 КПП 780701001
Комитет финансов
(Красносельское РЖА л/с 0550155)
ГРКЦ ГУ Банк России по
г. Санкт - Петербургу
Р/С 400603810100003000001
БИК 044030001 ОКАТО 40279563000

Управляющая организация

Управляющая организация –
ООО «Комфорт»
Юр. адрес: 198329 СПб.,
пр. Ветеранов, д.158, литер А помещение 911
Факт. адрес: 198329 СПб.,
пр. Ветеранов, д. 158, литер А помещение 911
ИНН 7807343792, КПП 780701001
Р/С 40702810255240000798
К/С 30101810500000000653
БИК 044030653
в ОАО «Сбербанк РФ»
Красносельское отделение 1892
ОГРН 1097847163017 ОКПО 61033574
ОКТМО 40356000 ОКСМ – 025
ОКОПФ/ОКОС – 12165/16

Директор
Красносельского РЖА  В.И. Терешкин

Зам. директора  Г.И. Половецкая

Юрист  Н.В. Петрова.

Ген. Директор
ООО «Комфорт»  Р.Д. Марцуль



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

По адресу:	Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, дом 19, корп.2
Год постройки:	1973
Фундамент (тип и материал):	Сборные железобетонный ленточный
Несущие стены (материал)	Панельные
Перекрытия (материал)	
Крыша (материал кровли, площадь)	Мягкая рулонная кровля – 2232 кв.м.
Лоджии	81 шт.
Ограждающие ненесущие конструкции:	
Окна в помещениях общего пользования (шт.)	63 шт.
Двери в помещениях общего пользования (шт.)	14 шт.
Инженерное и иное оборудование:	
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжение, индивидуальный тепловой пункт, ПЗУ, ВУ, УУЭЭ, УУТЭ, элеваторный узел	
Нежилые Помещения:	
Подвальное помещение (площадь)	1295 кв.м.
Чердак (площадь)	1861 кв.м.
Лестницы, лестничные площадки (площадь)	1262 кв.м.
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом: 6349 кв.м.	
Подходы к парадным	134 кв.м.
Отмостка (по периметру МКД)	326,5 кв.м.
Контейнерная площадка	Отсутствует
Элементы благоустройства	Отсутствуют
Иные объекты	

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

Управляющая организация

ООО «Комфорт»



Терешкин В.И.

(подпись)



Марцель Р.Д.

(подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

1. Управление Многоквартирным домом: организация эксплуатации многоквартирного дома, взаимоотношения со смежными организациями, поставщиками коммунальных и других услуг, контролирующими инстанциями, замеры расходов, показаний общедомовых приборов учета, перезаключение договоров, организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договоре, ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами и пр.

2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

- 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 т.ч. газового оборудования в Помещениях).

4. Санитарное содержание и уборка, в т.ч.:

- придомовой территории,
- помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
- очистка мусоропроводов,
- * вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов,
- * уход за зелеными насаждениями,
- дератизация Многоквартирного дома
- уборка территории контейнерной площадки в ее границах и за ее пределами в радиусе 2-х метров. Стороны подразумевают, что при выполнении работ по уборке территории контейнерной площадки, указанная контейнерная площадка не является общим имуществом настоящего МКД, в обязанность управляющей организации не входит ремонт, восстановление, содержание или иная эксплуатация ограждающих конструкций контейнерной площадки или устройство, восстановление, текущий ремонт покрытия контейнерной площадки или обустройство стоков или иного инженерного оборудования контейнерной площадки.

5. Обеспечение предоставления коммунальных услуг

Предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) производится в соответствии с правилами, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

Перечень и порядок предоставления коммунальных услуг может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

Управляющая организация

ООО «Комфорт»


Марзуль Р.Д.

(подпись)

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


Терешкин В.И.

(подпись)


10/10/2015