

Договор № 01-У/15

управления многоквартирным домом между управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Центральном районе Санкт-Петербурга и собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме, на право управления которым проводился конкурс

Санкт-Петербург

"16" июня 2015 г.

Государственное унитарное предприятие по обслуживанию иностранных представительств «Инпредсервис» (далее - Управляющая организация), в лице заместителя генерального директора Аллы Викторовны Шевченко, действующей на основании доверенности от 758 № 17.07.2015 и Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» в лице директора Костыленко Владимира Григорьевича действующего на основании Устава и доверенности № 01-09-50/15 от 02 марта 2015 года, выданной администрацией Центрального района, (далее - Собственник), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

I. Предмет договора

1.1. Управляющая организация на основании протокола № б/н от 02.07.2015 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводился конкурс, расположенного по адресу: наб. Кутузова, д.34, лит.А (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещения (-ий), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом, а также обеспечивать предоставление в Помещение (-ия) коммунальных услуг согласно Договору и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются (оказываются) по Перечню согласно приложению 1 к Договору (далее - Перечень).

Указанный Перечень может быть изменен только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание и проведение ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещения (-ий), в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов и выполнение других обязательств, возникших по результатам конкурса и указанных в Перечне.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, занимаемые собственниками и (или) лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с Собственником Помещения (-ий) (далее - Пользователи), в том числе договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования жилых помещений государственного жилищного фонда, в случае если собственником помещения (-ий) в Многоквартирном доме является Санкт-Петербург (далее - Наниматели), следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов» и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.4. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по уплате Собственнику Помещения (-ий) в Многоквартирном доме средств, причитающихся ему в случае возмещения убытков (вреда), причиненного общему имуществу и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору.

Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является: залог депозита.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а так же в случае причинения вреда общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу собственников помещений в Многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств, общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2.1.5. Ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств, в случае его реализации полностью или частично согласно п. 2.1.4. Договора.

2.1.6. Не менее чем за сутки информировать Собственника, Пользователей и Нанимателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – информировать немедленно.

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

2.1.8. Рассматривать обращения Собственника Помещения (-ий) по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг в Помещение (-ия), принимать соответствующие меры и предоставлять по запросу Собственника Помещения (-ий) в Многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

2.1.9. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещения (-ий) в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2.1.10. Подготавливать и за 15 дней до окончания срока действия Договора предоставлять для ознакомления Собственнику Помещения (-ий) ежегодные письменные отчеты о выполнении Договора, включающие информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

Управляющая организация организует ознакомление путем размещения указанных отчетов в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2.1.11. Ежемесячно до 10 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Собственнику Помещения (-ий) акты-сверок с энергоснабжающими организациями.

2.1.12. Ежемесячно до 20 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Собственнику Помещения (-ий) письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.1.13. В случае необходимости письменно информировать Собственника о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также до 15 декабря текущего года представлять соответствующие предложения на следующий год о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.14. При наличии договоров на газоснабжение с ресурсоснабжающей организацией в 10дневный срок 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.

2.1.15. 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.

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

2.1.17. Предоставлять Собственнику информацию в соответствии с запросом в трехдневный срок с момента получения.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и 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 N 170, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

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. Своевременно, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора, вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения в отношении Помещения (-ий), включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение (-ия) коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать и, при необходимости, принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями и Нанимателями Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение (-ия) либо приобретения Собственником в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации договора и перехода права собственности в установленном законодательстве порядке представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Требовать и получать в течение трех рабочих дней с момента письменного обращения у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Не менее чем за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с размещенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации выплаты средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу в Многоквартирном доме, в том числе за счет средств обеспечения исполнения обязательств.

2.4.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.9. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.6. Оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Плата Собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Ежемесячная плата Собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанная организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а так же от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее – цена Договора) на момент заключения Договора составляет 16,65 руб. с кв.м.

Цена Договора при исполнении Договора подлежит индексации в соответствии с предельными индексами, установленными Федеральной службой по тарифам Российской Федерации, в следующих размерах:

- с 01.08.2015 г. – на 15%

- с 01.08.2016 г. – на 15%

В случае изменения размера предельных индексов, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим

законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится Собственниками жилых и нежилых Помещений и в соответствии с п. 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник Помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение (-ия), в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, а так же (для юридических лиц) документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг.

3.5. В случае, когда стороной Договора является жилищная организация, выступающая уполномоченным представителем Санкт-Петербурга – собственника жилых и (или) нежилых помещений в Многоквартирном доме:

3.5.1. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платы Нанимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых помещений, платы за коммунальные услуги, а также пеней в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, поступивших на 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.

Плата Нанимателей жилых Помещений, перечисляемая ГУП ВЦКП «ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации, включает в себя:

а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном действующим законодательством для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, за вычетом сумм в размере скидки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставленной Нанимателям жилых Помещений в целях реализации мер социальной поддержки (льгот) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;

б) плату за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению, предоставленные в жилые Помещения в размере, рассчитанном с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для населения Санкт-Петербурга, за вычетом сумм в размере скидки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставленной Нанимателям жилых Помещений в целях реализации мер социальной поддержки (льгот) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;

в) пени, начисленные Нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством.

3.5.2. Платежи, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга Управляющей организации, включают в себя:

а) основные платежи за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении пустующих жилых и нежилых помещений в

Многоквартирном доме, рассчитанные исходя из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по Договору из расчета 1 кв. метра общей площади пустующего жилого (нежилого) помещения;

б) платежи за отопление пустующих жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, размер которых рассчитан в отношении жилых помещений Многоквартирного дома - с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для граждан, а в отношении нежилых помещений Многоквартирного дома - в соответствии с действующим законодательством;

в) дополнительные платежи в отношении заселенных по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования жилых помещений Многоквартирного дома - платежи за содержание и ремонт жилого помещения в размере, равном величине превышения размера платы за указанные услуги, установленные Договором, над размером платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным действующим законодательством для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга;

г) в случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного Договором, дополнительные платежи Собственника Помещения (-ий) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, определяемые дополнительным соглашением к Договору в пределах средств, предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на данные цели, пропорционально доле жилых и нежилых помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ и с участием представителя Санкт-Петербурга, в установленном порядке уполномоченного администрацией Центрального района Санкт-Петербурга.

3.5.3. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

При этом, размер платы в отношении таких помещений рассчитывается в соответствии с установленным Договором размером платы за содержание и ремонт жилого помещения (для пустующих жилых и нежилых помещений) или в соответствии с пунктом 3.5.1. с учетом подпункта в) пункта 3.5.2. Договора (после заселения жилых помещений по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования жилых помещений государственного жилищного фонда) - с момента регистрации на них права государственной собственности Санкт-Петербурга, за исключением случаев наследования Санкт-Петербургом выморочного имущества в виде жилых помещений.

При наследовании выморочного имущества в виде жилых помещений платежи Санкт-Петербурга рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника жилого помещения) на основании соответствующих документов.

3.5.4. В случае, если размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме Нанимателей жилых Помещений в соответствии с подпунктом а) пункта 3.5.1. Договора превышает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный Договором для Собственника Помещения (-ий), цена Договора подлежит уменьшению на величину превышения размеров платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Нанимателей жилых Помещений над установленным в Многоквартирном доме размером платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Договором.

3.6. В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме размера платы собственников помещений за содержание и

ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной организатором конкурса по результатам проведенного конкурса, плата Собственника Помещения за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме определяется в дополнительном соглашении к Договору, с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В дополнительном соглашении указываются дата проведения и решение общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома (протокол от ___ № ___).

3.7. Плата Собственника Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору 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 т.ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника Помещения в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.8. Изменение размера платы Собственника Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.9. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.10. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам, Пользователям, Нанимателям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.12. При временном отсутствии Собственников, Пользователей, Нанимателей, размер платы Собственника жилого Помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.13. В случае изменения доли Собственника Помещения (-ий) в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство, размер платы по Договору подлежит изменению путем внесения изменений в Договор.

3.14. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4. Ответственность

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

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.10. Договора.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору 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 возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предьявляет собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Обязательства сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Об изменении Договора на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и 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 или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений 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, последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. 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.

5.7. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года и вступает в действие с момента подписания договора.

6.2. Срок действия настоящего Договора может быть продлен на 3 месяца в случаях, установленных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

7. Особые условия

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственником Помещения (-ий) 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 в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса комиссии или уполномоченного лица.

7.2. Компенсация доходов Управляющей организации, выпадающих в связи с предоставлением отдельным категориям граждан – собственников, Пользователям и Нанимателям жилых помещений в Многоквартирном доме мер социальной поддержки – льгот (в виде скидки) на оплату жилого помещения в Многоквартирном доме и коммунальных услуг 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 - в судебном порядке.

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 обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
3. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу : наб.Кутузова, д.34, лит.А.
4. Перечень помещений.

Собственник
Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга»
191167, СПб, Невский пр., д.176
ИНН 7825680085, КПП 784201001
Комитет финансов Санкт-Петербурга
(«Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» л/счет 0670185)
Р /с 40603810100003000001 в ГРК ГУ Банка России по г. Санкт- Петербургу
БИК 044030001

Управляющая организация
Государственное унитарное предприятие по обслуживанию иностранных представительств «Инпредсервис»
191187, Санкт-Петербург, наб. Кутузова, д.34, лит.А
ИНН 7830000909, КПП 784101001
ОГРН 1037843059099
Р/с 40 602 810 432 000 000 189
Коммерческий департамент 1,
ПАО «Банк- Санкт-Петербург»
г.Санкт-Петербург
к/сч. 30 101 810 900 000 000 790
БИК 044030790

Директор




В.Г.Костыленко

М.П

« _____ » 2015

Заместитель генерального
директора




А.В.Шевченко

_____ 2015

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
наб.Кутузова, д.34, лит.А**

Количество проживающих 23

Общая площадь дома, кв.м 2114,00

	Наименование показателя	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость услуг в месяц (руб.)	Тариф на 1м2 общей площади (руб. в мес.)
1	Управление многоквартирным домом		29 934,24	2 494,52	1,18
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома		240 234,96	20 019,58	9,47
2.1	Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования		98 174,16	8 181,18	3,87
2.1.1	Технические осмотры, мелкий ремонт		9 893,52	824,46	0,39
2.1.2	Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка монотетров, счетчиков и другие работы)	по договорам	9 386,16	782,18	0,37
2.1.3	Услуги аварийного обслуживания	постоянно	30187,92	2 515,66	1,19

2.1.4	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации		29934,24	2 494,52	1,18
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости			
	Замена разбитых стекол окон и дверей	по мере необходимости			
	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, прочистка дымоходов, закрытие подвальных, чердачных дверей	1 раз в год			
	Мелкий ремонт электропроводки, ремонт групповых щитков	по результатам осмотров			
2.1.5	Услуги по заявочному ремонту для населения		6 595,68	549,64	0,26
2.1.6	Услуги по дератизации	по мере необходимости	1 522,08	126,84	0,06
2.1.7	Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, техническому обслуживанию узлов учета, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений		4 819,92	401,66	0,19
2.1.8	Услуги по помывке фасадов		5 834,64	486,22	0,23
2.2	Очистка кровли от наледи и уборка снега		14 967,12	1 247,26	0,59
	Очистка кровли от наледи		13445,04	1120,42	0,53
2.2.2	Уборка и вывоз снега		1522,08	126,84	0,06
2.3	Уборка лестничных клеток		36 783,60	3 065,30	1,45
	1. Влажное подметание полов нижних двух этажей	через день			
	2. Влажное подметание полов выше второго этажа (включая пол лифтовых кабин)	2 раза в неделю			
	3. Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц			
	1. Уборка площадок перед входом в подъезд	1 раз в неделю			
	2. Мытье окон	1 раз в год			
	3. Влажная протирка подоконников, радиаторов, почтовых ящиков	2 раза в год			
	4. Влажная уборка стен	1 раз в год			

2.4	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)		90 310,1	7 525,84	3,56
2.4.1	Вывоз твердых бытовых отходов		64 181,0	5 348,42	2,53
2.4.2	Утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов		26 129,0	2 177,42	1,03
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах		128 869,4	10 739,12	5,08
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД		32 724,7	2 727,06	1,29
	ручная				
	Подметание снега	47 раз в год			
	Пескопосыпка ручная	25 раз в год			
	Сдвигание снега	12 раз в год			
	Уборка газонов	раз в 3 дня			
	Подметание территории летом	75 раз в год			
	Уборка контейнерных площадок	ежедневно			
	Выкашивание газонов	2раз в сезон			
	Уборка скошенной травы	2раз в сезон			
	Очистка территории от опавших листьев	1раз в сезон			
	Пескопосыпка механизированная	20 раз в год			
	механизированная				
	Подметание снега	20 раз в год			
	Подметание территории летом	25 раз в год			
	Поливка территории	20 раз в год			
5	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	постоянно	0,00	0,00	0

6	Эксплуатация общедомовых приборов учета	постоянно	20 548,08	1 712,34	0,81
	электроэнергии		2 790,48	232,54	0,11
	тепловой энергии		0,00	0,00	0,61
	холодной воды		2 283,12	190,26	0,09
7	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения		14 206,08	1 183,84	0,56
8	Содержание и ремонт лифтов	ежедневно		0,00	0
	Итого по перечню обязательных работ и услуг		466 517,52	38 876,46	16,65

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

Управляющая организация
ГУП «Инпресервис»

Директор


В.Г.Костыленко
 М.П.
 «_____» _____ 2015



Заместитель генерального директора


А.В.Шевченко
 М.П.
 «_____» _____ 2015



Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: наб.Кутузова, д.34, лит.А

Количество проживающих 23
Общая площадь дома (квартир) , кв.м 2114,00

	Срок исполнения	Годовая плата , (руб.)	Стоимость услуг в месяц (руб.)
Работы по содержанию общего имущества			
1. Обработка деревянных стропильных конструкций	3 квартал 2015	30 000,00	2500
2. Замена входной двери в парадную	3 квартал 2015	30 000,00	2500
3. Устройство вентиляции водомерного узла	3 квартал 2015	1 500,00	125
4. Косметический ремонт стен, потолков, ремонт ступеней	4 квартал 2015	110 000,00	9166,67
5. Дооборудование снегозадерживающих устройств	3 квартал 2015	10 000,00	833,33
ИТОГО		181 500,00	15 125,00

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

Директор
В.Г. Костыленко

М.П.

« »

2015

Управляющая организация
ГУП «Инпресервис»

Заместитель генерального директора

А.В. Шевченко

М.П.

2015

АКТ
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу :
наб. Кутузова, д.34, лит.А

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома по адресу: **наб. Кутузова, д.34, лит.А**
Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) **78:31:1022:1:45**
 2. Серия, тип постройки: **на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15 здание относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Особняк М.С. Салтыковой (Е.Г. Гагариной)»**
 3. Год постройки **1835 г.**
 4. Степень износа по данным государственного технического учета: **по состоянию на дату технического учета здания, производимого 22.06.1999 г. г., степень износа здания составляла 20%**
 5. Степень фактического износа **42%**
 6. Год последнего капитального ремонта (реконструкция) - **1973-1974**
 7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - **нет**
 8. Количество этажей **4**
 9. Наличие подвала **нет**
 10. Наличие цокольного этажа **имеется**
 11. Наличие мансарды **нет**
 12. Наличие мезонина **нет**
 13. Количество квартир **7**
 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества **2**
 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания **нет**
 17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) **нет**
 18. Строительный объем **12917** куб. м.
 19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками **2 114,00** кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) **313,30** кв. м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **712,50** кв. м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **88,20** кв. м.
 20. Количество лестниц **2** шт.
 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **59,30** кв. м.
 22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м.
 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) **28,90** кв. м.
 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **застроенная - 754 кв.м., не застроенная 361 кв.м.**
 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) **78:31:1022:1**
-

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Бутовый, ленточный	Трещины, в цоколе
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные оштукатуренные, гипсобетон	.Выветривание швов, увлажнение поверхности стен
3	Перегородки	Гипсоволокно, деревянные	Трещины
	Перекрытия:		
	чердачные	По металлическим балкам, железобетонные настилы	Незначительное смещение плит относительно одна другой
	междуэтажные		
	надподвальные		
5	Крыша	Оцинкованная сталь по деревянной обрешетке, окрашена	Удовлетворительное состояние
6	Полы	Линолеум, паркет, керамическая плитка	Мелкие повреждения, истертость
7	Проемы		
	Окна	Деревянные, металлопластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами
	Двери	Сосновые, металлопластиковые	Мелкие трещины
8	Внутренняя отделка	Водоэмульсионная краска, оклейка обоями	Загрязнение окрасочного слоя
	Наружная отделка	Окраска стен фасада	Лицевой фасад – удовлетворительное состояние; дворовой фасад-неудовлетворительное состояние
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	ванные напольные	с газовой колонкой, водонагреватель	
	телефонные сети и оборудование	Скрытая проводка	Удовлетворительное состояние
	сети проводного радиовещания	Открытая проводка	Удовлетворительное состояние
	сигнализация	нет	
	мусоропровод	нет	
	лифт	1	Удовлетворительное состояние
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	Скрытая проводка, открыто в коробах и рубках	Удовлетворительное состояние
	холодное водоснабжение	От городской сети, стальные трубы	Удовлетворительное состояние
	горячее водоснабжение	нет	
	водоотведение	Сброс в городскую сеть	Удовлетворительное состояние
	газоснабжение	Централизованное	Удовлетворительное

			состояние
	Отопление	От котельной, стальные трубы	Капельные течи с в местах
	Печи	нет	Врезки арматуры
	Калориферы	нет	
	АГВ	нет	
11	Крыльца	нет	

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

Управляющая организация
ГУП «Инпресервис»

Директор

Заместитель генерального директора

М.П.

М.П.

«

»

2015

2015



В.Е.Костыленко

А.В.Шевченко

Перечень Помещений

1. Жилые Помещения, в том числе

- занимаемые гражданами на праве хозяйственного ведения
ГУП «Инпредсервис»

1.1. № 8 – 43,1 м²
(отдельная)

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

Управляющая организация
ГУП «Инпредсервис»

Директор

М.П.

«__»



В.Г. Костыленко

Заместитель генерального директора



А.В. Шевченко

2015