

**Договор № 27**  
**управления многоквартирными домами между управляющей организацией и жилищной организацией, выступающей уполномоченным представителем Санкт-Петербурга – собственника жилых и нежилых помещений в этих домах**

Санкт-Петербург

"31" марта 2010 г.

Санкт-Петербургское государственное учреждение "Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга", в лице исполняющего обязанности директора Ахметова Ильдара Николаевича, действующего от имени Санкт-Петербурга на основании доверенности №6-96/10 от 27.02.2010, выданной администрацией Петродворцового района и приказа №23 от 28.01.2010, именуемое в дальнейшем "Собственник" с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис г. Петродворца»**, в лице генерального директора Марковского Вадима Александровича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, (далее – Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется обеспечивать управление Многоквартирными домами, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах, (адресный список указан в Приложении 1) обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирных домах, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее – Помещения), коммунальных услуг согласно Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирными домами деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Перечень Помещений приведен в Приложении 2 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирных домах установлен в Приложении 3 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

1.3.1. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах при изменении состава общего имущества в Многоквартирных домах или с учетом иных законных обстоятельств;

1.3.2. 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 Многоквартирными домами, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирных домах в отношении Помещений, а также обеспечивать проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, выполнять работы

по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельных участков, входящего в состав общего имущества Многоквартирных домов (далее – Земельные участки), содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельных участках, а также иными объектами, расположенными на Земельных участках, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирных домов, обеспечивать очистку мусоропроводов, уборку лестничных клеток, вывоз твердых бытовых отходов, содержание и ремонт лифтов, содержание и ремонт ПЗУ, содержание и ремонт АППЗ и кодового замка (при наличии указанного оборудования), оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях), в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирных домов в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключенным на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ и с участием представителя Санкт-Петербурга, уполномоченного в установленном порядке администрацией Петродворцового 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 Многоквартирных домов, сметную стоимость данных работ (по видам), сроки производства работ, условия финансирования работ собственниками помещений (доля оплаты собственниками помещений сметной стоимости работ), расчет ежемесячного размера платы Собственника за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирных домов, произведенный с учетом доли Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирных домов.

2.1.3. Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, занимаемые гражданами – нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга по договору социального найма и найма, (далее – наниматели жилых Помещений) следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение (в т.ч. газ в баллонах), отопление, электроснабжение.

Обеспечивать отопление пустующих жилых и нежилых Помещений.

2.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в Многоквартирных домах 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 Многоквартирных домах ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта Многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

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

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

2.1.7. При заключении или пролонгации Договора, в составе платежей по которому имеются платежи в соответствии с подпунктом б) 3.4.2. Договора, представлять протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах по установлению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, приложением к которому является смета доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирных домов. Указанный протокол является основанием для расчета платы Собственника по Договору в

отношении нежилых Помещений. Данное собрание должно быть организовано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с приглашением уполномоченного представителя администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга.

2.1.8. 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.

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

2.1.10. В случае необходимости письменно информировать Собственника о состоянии общего имущества в Многоквартирных домах, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирных домах на общем собрании собственников помещений в Многоквартирных домах.

2.1.11. 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.

2.1.12. Оказывать Собственнику содействие в принятии мер по обеспечению своевременного внесения нанимателями жилых помещений платежей, указанных в п.3.4.1. Договора.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирных домах 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 Многоквартирных домах, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

## **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований по целевой статье 3500696 «Оплата расходов жилищных организаций на содержание и ремонт недвижимого имущества казны Санкт-Петербурга, расположенного в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖК, ЖСК и ТСЖ, а также управляющих организаций» Закона Санкт-Петербурга от 03.12.2009 № 605-104 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов», вносить Исполнителю денежные средства, указанные в пункте 3.4.2. Договора.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

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

2.3.4. В случае возникновения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько помещений в Многоквартирных домах в пятидневный срок с момента

получения указанной информации извещать Управляющую организацию об изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирных домах.

#### **2.4. Собственник вправе:**

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

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

2.4.3. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.6, 2.1.9 Договора.

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

### **3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение платы за работы и услуги по управлению Многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирных домов в отношении Помещений, а также за предоставление в Помещения коммунальных услуг при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае отсутствия у Собственника претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, оформленных в письменном виде и представленных Собственником Управляющей организации до 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.2. Собственник ежемесячно согласно условиям дополнительного соглашения к Договору, заключенному в соответствии с пунктом 2.1.2. Договора, вносит плату за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирных домов в отношении Помещений с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах, на которых были приняты решения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества Многоквартирных домов. Для заключения указанного дополнительного соглашения Управляющая организация представляет Собственнику протоколы данных собраний с приложением сметы на выполнение работ по капитальному ремонту по видам работ, а также расчет размера платы каждого собственника за капитальный ремонт общего имущества (по видам работ) с 1 кв. м общей полезной площади Многоквартирного дома в месяц.

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

3.3. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей нанимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых Помещений, платежей за коммунальные услуги, а также пеней в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, поступивших на расчетный счет государственного унитарного предприятия "Вычислительный центр коллективного 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 уполномоченным органом государственной власти Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе за услуги по управлению Многоквартирными домами, а также за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирных домах, в том числе: за услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирных домах, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирных домах, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельных участков, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на Земельных участках, а также иными объектами, расположенными на Земельных участках, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирных домов, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ, содержанию и ремонту АППЗ и кодового замка, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, (за вычетом 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) плюс НДС(18%) от сумм платежей за жилое помещение, коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) и прочие услуги, оплаченных в отчетном месяце по «Счетам» нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда в домах, управление которыми осуществляется ОСЖ и УК, начиная с 01.01.2010);

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга для населения Санкт-Петербурга;

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) – в соответствии с методическими рекомендациями из Жилищного комитета;

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

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в размере, определяемом в соответствии с Приложением 4 к Договору, которые рассчитываются следующим образом:

а) основные платежи за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирных домов 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 Многоквартирными домами, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирных домов в отношении пустующих нежилых Помещений - с учетом доли этих Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме;

в) за отопление пустующих жилых и нежилых Помещений, размер которых рассчитан в отношении жилых Помещений - с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для граждан, а в отношении нежилых Помещений – в соответствии с действующим законодательством;

г) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений – в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета;

д) дополнительные платежи в отношении жилых Помещений - платежи за услуги по управлению Многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирных домов, в размере, равном величине превышения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирных домов, установленного решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах, 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 Многоквартирных домах платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирных домах, 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 Многоквартирных домах, а также платы за управление им, определяются дополнительным соглашением к Договору в пределах средств, предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на данные цели, пропорционально доле жилых Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирных домах с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ, участие в котором может принять представитель Санкт-Петербурга, уполномоченный в установленном порядке администрацией Петродворцового района Санкт-Петербурга.

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирных домах в Приложения 2 и 4 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 4 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, размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга рассчитывается в соответствии с условиями Договора.

3.7. В случае, если размер платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателей жилых Помещений в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.1. Договора и величина выплат, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в отношении пустующих жилых Помещений, рассчитанная в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.2. Договора, превышают размер соответствующей платы за указанные услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора подлежит уменьшению на величину превышения размеров платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме нанимателей жилых Помещений, а также Санкт-Петербурга – в отношении пустующих жилых Помещений над установленными в конкретном 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 Многоквартирных домах при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах (в том числе, в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирных домах для собственных нужд) в соответствии с долей участия Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирных домов.

3.9. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.

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

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания

общего имущества в Многоквартирных домах 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 Многоквартирных домах 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».

3.12. В случаях прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько Помещений в Многоквартирных домах, изменения доли Санкт-Петербурга в общем имуществе в Многоквартирных домах, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению (уменьшению) с момента прекращения права собственности Санкт-Петербурга на Помещения, Корректировка перечня Помещений (Приложение 2) производится 1 раз в месяц, оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

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 либо раз в полугодие проводят сверку платежей по Договору.

3.15. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых помещений, за вычетом сумм, затраченных Собственником на оплату услуг ГУП «ВЦКП ЖХ» по обеспечению формирования и изготовления «Счетов» нанимателям жилых Помещений, а также платежи за коммунальные услуги (за исключением платы за услуги по газоснабжению Помещений) и прочие услуги (за исключением платежей за радио и телеантенну), а также поступившие пени, начисленные нанимателям жилых Помещений, перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору.

Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за радио, телеантенну перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» поставщикам данных услуг при предоставлении в ГУП «ВЦКП ЖХ» договоров, заключенных между Управляющей организацией и поставщиками данных услуг, либо на расчетный счет Управляющей организации – при отсутствии таких договоров.

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

- за коммунальные услуги на расчетные счета соответствующих ресурсоснабжающих организаций при наличии у Управляющей организации договоров ресурсоснабжения, заключенных с ресурсоснабжающими организациями (за исключением договоров газоснабжения) или договоров, заключенных Управляющей организацией с Собственником на возмещение расходов Собственника, связанных с обеспечением коммунальными ресурсами 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. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

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

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

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

## 5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

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

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по конкретному Многоквартирному дому.

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 в отношении конкретного Многоквартирного дома.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

5.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платежей по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить



Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2010 года, но не ранее даты передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», и действует до 31.12.2010 года.

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

6.3. Договор управления Многоквартирным домом, действующий на момент заключения настоящего Договора, считается расторгнутым по взаимному соглашению Сторон с 31.12.2009 года с условием взаимного исполнения обязательств, возникших у Сторон на момент расторжения договора.

## **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 Многоквартирных домах из числа собственников помещений в Многоквартирных домах.

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

7.2. Компенсации доходов ЖСК, ЖК, ТСЖ, 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.

8.4. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 - Адресный список имущества в Многоквартирных домах

Приложение 2 - Перечень Многоквартирных домов и Помещений.

Приложение 3 - Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирных домах.

Приложение 4 - Расчет предполагаемых выплат бюджетных средств Санкт-Петербурга по целевой статье 3500696 в отношении пустующих жилых помещений по ООЖКС г. Петродворец

### Собственник

СПб ГУ "ЖА Петродворцового района Санкт-Петербурга",  
198504, г. Петродворец, ул.Петергофская,  
д. 11, тел/факс 450-72-40  
Комитет финансов Санкт-Петербурга  
Петродворцовое РЖА, л/счет 0639001  
ИНН 7819019448 КПП 781901001  
ОКАТО 40290501000  
Расчетный счет 40603810100003000001  
В ГРКЦ ГУ Банка России по СПб

### Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью  
«Жилкомсервис г. Петродворца»,  
198504, г. Петродворец, ул. Петергофская,  
д. 13, тел/факс 450-67-65  
ИНН 7819309041 КПП 781901001  
р/сч 40702810122000002627  
ОАО «Банк Санкт-Петербург»  
к/сч 30101810900000000790  
БИК 044030790 ОКПО 74786849

И.О. директора



И.Н. Ахметов

М.П.

Генеральный директор



В.А. Марковский

М.П.