ДОГОВОР № 1203-15А/ОСЖ

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

Санкт-Петербург "01" апреля 2015г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Собственник", в лице директора А.Ф.Вайнмаера, действующее от имени Санкт-Петербурга на основании Устава и доверенности № 01-40-155/14-0-0 от 27.08.2014г., выданной администрацией Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Стилес» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора С.Г.Леднева, действующего на основании Устава, (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Обводного к.н.д.122 лит.А (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 на условиях Договора.

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

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 и решениями общего собрания собственников помещений об изменении перечня работ и услуг, в случае их принятия, и иными нормативно-правовыми актами.

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:

управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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, содержанию и ремонту ПЗУ(кодового замка), содержанию и ремонту АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии,

эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатации приборов учета холодной воды, эксплуатации приборов учета природного газа, содержанию и ремонту лифтов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

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

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

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

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

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

2.1.3. Подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

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

Подготавливать и представлять собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по вопросам проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, в том числе о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в том числе в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.

2.1.5. 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 (в т.ч. газ в баллонах), отопление, электроснабжение.

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

2.1.6. 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 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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.

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

2.1.8. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также их осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости). Вести и хранить иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.9. При заключении Договора, в составе платежей по которому имеются платежи в соответствии с подпунктом д) пункта 3.4. 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 Перечня работ и услуг, утвержденного таким собранием в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора. Данное собрание должно быть инициировано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с обязательным уведомлением администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

2.1.10. Рассматривать обращения Собственника, а также нанимателей жилых Помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, включая вопросы содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, в том числе поступающие на портал «Санкт-Петербург», в установленные законом сроки.

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

2.1.12. 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.

2.1.13. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях 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 стандартами раскрытия информации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами».

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 Адмиралтейского 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 в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса.

2.1.16. Взыскивать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством, с нанимателей жилых помещений.

2.1.17. Заключать договоры с арендаторами нежилых помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, о возмещении затрат на управление Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества Многоквартирного дома, обеспечивать сбор платы по таким договорам.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имуществав Многоквартирном доме с учетом Перечня работ и услуг, утвержденного в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора, а также согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, постановлению 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», постановлению Правительства РФ ст 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в порядке, установленном 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 имуществув 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 9900061), соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 28.11.2014 № 665-116 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов», вносить Управляющей организации денежные средства, рассчитанные в соответствии с пунктом 3.4. Договора, за исключением платы за ЖКУ, вносимой в соответствии с ЖК РФ нанимателями жилых помещений самостоятельно.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению нанимателей жилых помещений платежными документами до 25-го числа каждого месяца для своевременной оплаты нанимателями жилищно-коммунальных услуг, предоставленных Управляющей организацией, путем заключения договора с платежным агентом в соответствии с ЖК РФ.

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

2.4. 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 , 2.1.13 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. Направлять на рассмотрение Управляющей организации жалобы и обращения Нанимателей жилых помещений, в том числе поступающие на портал «Санкт-Петербург».

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение Управляющей организации платы по Договору в соответствии с п. 2.3.1 при условии надлежащего исполнения работ и услуг по Договору в соответствии с его условиями.

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. Оплата по договору производится на основании выставленных Управляющей организацией счетов и документов (актов) подтверждающих выполнение работ. При оплате работ, выполняемых в течение декабря, допускается авансирование в размере, не превышающем 30% цены Договора.

3.3. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей нанимателей в соответствии с п. 2.3.3. Договора.

3.3.1. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения об увеличении стоимости жилищных услуг по отношению к установленной в Санкт-Петербурге для нанимателей жилых помещений, Собственник вносит разницу в установленном Договором порядке.

3.4. Цена Договора включает в себя:

а) основные платежи за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме 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, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме 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 услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению электроснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные на общедомовые нужды, в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

д) дополнительные платежи в отношении жилых Помещений - платежи за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в размере, равном величине превышения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирного доме, 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. Договора.

При этом установленные общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме размеры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в этом доме должны быть рассчитаны с учетом Перечня работ и услуг, утвержденного таким собранием согласно пункту 2.1.2 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 домом, определяются дополнительным соглашением к Договору в пределах средств, предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на данные цели, пропорционально доле жилых Помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с обязательным уведомлением администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

В цену Договора не включается стоимость жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых в отношении помещений, предоставленным по договорам социального найма, найма или иному договору, за исключением установленной в соответствии с п.3.3.1 Договора, а также стоимость проведенного капитального ремонта общего имущества. Наниматели жилых помещений производят оплату за ЖКУ самостоятельно в соответствии с действующим жилищным законодательством.

3.5. Платежным агентом перечисляются на расчетный счет Управляющей организации следующие платежи нанимателей жилых помещений:

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 ПЗУ (кодового замка); содержанию и ремонту АППЗ; содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения; эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды, приборов учета природного газа (ненужное вычеркнуть);

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные в жилые Помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные на общедомовые нужды, в отношении жилых Помещений, в размере, установленном нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для населения 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.

3.6. 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).

3.7. Размер платы Собственника в отношении пустующих Помещений рассчитывается в соответствии с Приложением 3 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.

3.8. Сумма платежа Собственника по Договору может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе 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 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 нанимателей за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.12. 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 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.

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 2.1.3., 2.1.4. 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 обстоятельством относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется в следующих случаях:

5.1.1. изменения в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

5.1.2 увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг, но не более чем на десять процентов, в том числе

- при изменении перечня работ и услуг, указанного в пункте 2.1.3 Договора;
- при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме;
- при возникновении или прекращении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме;
- при предоставлении Санкт-Петербургом пустующих жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору, а также пустующих нежилых Помещений по договору аренды.

5.2. Соглашение о внесении изменений в Договор совершается в письменной форме и является его неотъемлемой частью.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или решению суда в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

5.4. Договор может быть расторгнут в связи с односторонним отказом Собственника от исполнения Договора в случаях:

5.4.1. увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг более чем на десять процентов;

5.4.2. если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или решение о выборе другой управляющей организации.

5.5. Расторжение Договора в одностороннем порядке осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

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.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством и Договором.

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

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор действует **с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года.**

7.2. Договор управления Многоквартирным домом № 1203-14/ОСЖ от 01.04.2014, действующий на момент заключения настоящего Договора, считается расторгнутым по взаимному соглашению Сторон с 01 января 2015 года с условием взаимного исполнения обязательств, возникших у Сторон на момент расторжения Договора.

8. Особые условия

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

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

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

9. Прочие условия

9.1. 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.

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

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

Приложения:

1. Перечень Помещений.
2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Собственник:
СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга»
Комитет финансов Санкт-Петербурга (Адмиралтейское РЖА, лицевой счет 0480149),
ИНН 7826683829, КПП 783801001

Управляющая организация:
ООО «Стилес»
190020, Санкт-Петербург, ул.Курляндская, д.19, лит.А
ИНН 7839500328, КПП 783901001, ОГРН 1147847275124
р/с № 40702810038000021640 ПАО «Банк «Санкт-Петербург» БИК 044030790
к/с № 30101810900000000790 Дополнительный офис «Охтинский»

Собственник	Управляющая организация
Директор СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района СПб»	Генеральный директор ООО «Стилес»
_____ А.Ф. Вайнмаер	_____ С.Г. Леднев
м.п.	м.п.

Приложение 1
к договору №1203-15А/ОСЖ от _____

Перечень Помещений

1. Жилые Помещения, в том числе
- занимаемые нанимателями по договорам социального найма и найма:

№ п/п	№ квартиры	Адрес	Жилая площадь квартиры (комнаты), всего
1	2	3	4
1	1	Обводного к.н.д.122 лит.А	31,60
	3	Обводного к.н.д.122 лит.А	115,30
	4	Обводного к.н.д.122 лит.А	181,60
	7	Обводного к.н.д.122 лит.А	116,40
	8	Обводного к.н.д.122 лит.А	112,30
	9	Обводного к.н.д.122 лит.А	48,80
	10	Обводного к.н.д.122 лит.А	111,60

- занимаемые гражданами-нанимателями государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга по договору найма, заключенному с организацией, которой такое жилое помещение предоставлено по договору аренды: *отсутствуют*

- пустующие жилые помещения:отсутствуют

2. Нежилые помещения
- пустующие нежилые помещения:отсутствуют

- переданные арендаторам по договорам аренды:отсутствуют

Собственник

_____ А.Ф.Вайнмаер

М. П.

Управляющая организация

_____ С.Г.Леднев

М. П.

Приложение 2
к Договору от _____№ 1203-15А/ОСЖ

Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: Обводного к.н., д. 122, лит. А

Год постройки до 1917. кап. ремонт 1986
Фундамент (тип и материал) бетонный ленточный
Несущие стены (материал) кирпичные
Перекрытия (материал) деревянные по деревянным балкам
Крыша (материал кровли, площадь) оцинкованное железо 1124 кв.м.
Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал)___
Несущие колонны (наличие, шт.)_____
Ограждающие ненесущие конструкции:
Окна в помещениях общего пользования (шт.)_____
Двери в помещениях общего пользования (шт.)_____
Иные конструкции_____
Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжение, ПЗУ (в случае включения системы в состав общего имущества многоквартирного дома.
Нежилые Помещения :
Подвальное помещение (площадь)_____
Техническое подполье (площадь)_____
Технический этаж (площадь)_____
Колясочные (шт., площадь)_____
Чердак (площадь), _____
Технический чердак (площадь)_____
Лестницы, лестничные площадки (площадь) 448м.кв
Коридоры (площадь)_____
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) асфальт 630м.кв_____
_____
Контейнерная площадка (площадь)_____
Элементы благоустройства _____
Детская, спортивная площадка_____
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):
Трансформаторная подстанция, иные объекты___ _____