

Договор *№ 148*
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

"06" февраля 2019

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» (сокращенное наименование – Красносельское РЖА), именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице исполняющего обязанности директора Дорошенко Ю.Д., действующего от имени Санкт-Петербурга на основании Устава и доверенности № 07-74-145/18-0-0 от 11.12.2018, выданной администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга в лице главы администрации Черкашина В.Н., действующего на основании Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфортный Дом» (сокращенное наименование – ООО «УК Комфортный Дом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Иозуса С.А., действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 78-000483 от 22 июня 2017 г., выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании протокола №3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по лоту №2 от 23 января 2019 г., хранящегося в Управляющей организации по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Первомайская, д. 16, помещение 16Н.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Санкт-Петербург, 2-ая Комсомольская ул., д. 19, корп. 2** (далее – Многоквартирный дом), а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме (далее – Помещения) и пользующимся Помещениями лицам;
- осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, а собственник обязуется обеспечить оплату этих услуг и работ.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся Помещениями на законных основаниях (далее - пользователи Помещений).

1.4. Перечень Помещений Собственника приведен в приложении 1 к Договору.

1.5. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

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

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнями обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанных в Приложениях №3 и №4 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.7. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 6 к настоящему Договору.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.8.1. Конституцией Российской Федерации;

1.8.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.8.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.8.4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.8.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.8.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 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»;

1.8.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.8.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.8.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

1.8.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.8.11. Другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

1.9. Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является: Договор страхования гражданской ответственности управляющей компании за причинение вреда вследствие недостатков работ (услуг) по управлению многоквартирным домом от 25 января 2019 г. № 0009-3000-19.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, а также в случае причинения вреда общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу Собственника.

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

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 и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

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 пользователей помещений;
- 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.

2.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома 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 в соответствии с действующим законодательством, 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.

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.

2.1.3. Предоставлять следующие коммунальные услуги Собственнику и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу: водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, электроснабжение.

2.1.4. Заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещений в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, Пользователей помещений и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан проживающих в Многоквартирном доме, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника, Пользователей помещений и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.14. Знакомить Собственника или уполномоченных им лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества, в том числе информацией о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и Пользователей помещений, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.1.18. Выполнять ежеквартально не менее $\frac{1}{4}$ от общего объема дополнительных работ по договору, предложенных Управляющей организацией в ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации и указанных в приложении № 4 к договору. При этом Управляющая организация вправе самостоятельно определить перечень и объем тех дополнительных работ, которые будут выполнены в течение отчетного квартала (из состава работ, включенных в Приложение № 3 к договору), но стоимость выполненных за отчетный квартал дополнительных работ должна быть не менее $\frac{1}{4}$ от стоимости всех работ, включенных в приложение № 4.

2.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении дополнительных работ за истекший 1, 2 и 3 кварталы до 5 числа следующего месяца, а за 4 квартал – за 10 рабочих дней до окончания годовичного срока договора. Отчетный квартал для целей настоящего договора учитывается следующим образом: с даты заключения договора до аналогичной даты через 3 месяца и так далее. Отчет предоставляется в обязательном порядке во всех нижеперечисленных формах:

- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;

- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;

- направляется председателю Совета многоквартирного дома (при его наличии);

- направляется Собственнику помещения в многоквартирном доме по его запросу – в течение 3 рабочих дней с даты получения запроса Управляющей организацией.

2.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении обязательных работ, указанных в приложении № 3 к договору, за истекший 1, 2 и 3 кварталы до 5 числа следующего месяца, а за 4 квартал – за 10 рабочих дней до окончания годовичного срока договора. Отчетный квартал для целей настоящего договора учитывается следующим образом: с даты заключения договора до аналогичной даты через 3 месяца и так далее. Отчет предоставляется в обязательном порядке во всех нижеперечисленных формах:

- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;

- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;

- направляется председателю Совета многоквартирного дома (при его наличии).

2.1.21. В случае необходимости 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.

2.1.22. Организовать контрольную службу, обеспечивающую соблюдение порядка на придомовой территории жилого комплекса, въезда, выезда и парковки автотранспортных средств (при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений и их согласия оплачивать данную услугу).

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

2.1.24. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными актами и Договором.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника обеспечения внесения Управляющей организации платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в Помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество Пользователя помещений (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в Помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения и Пользователю помещения.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и Пользователю помещений в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Вносить Управляющей организации денежные средства в соответствии с условиями договора.

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

2.3.3. Соблюдать и принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями помещений следующих требований:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без уведомления Управляющей организации;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах где есть лифты;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

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

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

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

2.4.4. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.8, 2.1.14, 2.1.16. Договора.

2.4.5. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.8. Направлять на рассмотрение Управляющей организации жалобы и обращения Пользователей помещений, в том числе поступающие на портал «Санкт-Петербург».

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Для Собственников – физических и юридических лиц, обладающих помещениями в Многоквартирном доме на праве частной собственности, устанавливается следующий порядок оплаты по Договору:

3.1.1. Плата за жилое помещение, включающая в себя:

- плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме;
- плата за текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- плата за управление Многоквартирным домом;
- взнос в целевой фонд капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме;
- плата за предоставленные коммунальные услуги;

3.1.2. Размер платы за жилое помещение определяется исходя из показаний опломбированных приборов учёта, количества проживающих в Квартире лиц, общей площади Квартиры и иных расчётных показателей в соответствии с требованиями действующих нормативных актов.

3.1.3. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующие нормативные акты или принятии новых нормативных актов, регулирующих расчет размеров тарифов на услуги (работы) в жилищной сфере, сумма платежей по Договору подлежит изменению.

3.1.4. Плата по Договору вносится Собственником Управляющей организации ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа следующего за оплачиваемым месяцем по платежным документам, выставляемым Управляющей организацией, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации через учреждения уполномоченного банка.

3.1.5. К расчету оплаты коммунальных услуг принимаются данные только проверенных и опломбированных приборов учета. Если прибор учета не проверен и не опломбирован, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным; на территории Санкт-Петербурга в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.1.6. При временном отсутствии в Квартире проживающих в ней лиц, размер платы за коммунальные услуги, подлежит перерасчету в порядке и на основаниях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Обязанность Собственника по оплате оказываемых услуг и выполняемых работ, предоставляемых коммунальных услуг возникает со дня, определенного в соответствии с п. 2 ст. 153 ЖК РФ. Неиспользование Квартиры Собственником не является основанием невнесения платежей по Договору.

3.1.8. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается государственными органами Санкт – Петербурга в соответствии с частью 3 ст. 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен (установлен иной) по решению общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с частью 7 ст. 156 ЖК РФ.

3.1.9. Цена Договора включает в себя взнос Собственника за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, только в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация. При этом взносы на капитальный ремонт перечисляются Собственником на указанный специальный счет, открытый Управляющей организацией в кредитной организации в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.1.10. Сумма платежа Собственника по Договору может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе, в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.1.11. 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».

3.2. Для Санкт-Петербурга как Собственника помещений, принадлежащих ему на праве государственной собственности, в силу статей 153-154 ЖК РФ и особенностей бюджетного финансирования, устанавливается следующий порядок оплаты по договору:

3.2.1. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, производятся ежеквартально (при наличии бюджетных ассигнований) на основании выставленных управляющей компанией счетов и документов, подтверждающих выполнение работ и оказание услуг и (или) принятие соответствующих решений общим собранием собственников в многоквартирном доме. При оплате услуг, оказываемых в декабре текущего года, допускается авансирование в размере стоимости услуг за месяц, но не более 30% от цены Договора.

Размер выплат определяется в соответствии с Приложением № 5 к Договору при наличии пустующих площадей (Приложение № 1).

3.2.2. Оплата производится в пределах выделенных бюджетных ассигнований, предусмотренных целевой статьей «Расходы на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью Санкт-Петербурга» (код целевой статьи 0920083430), в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 30.11.2018 № 711-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов».

3.2.3. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение Управляющей организации платы за управление Многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещений, а также за предоставление в Помещения коммунальных услуг при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

3.2.4. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае не выставления Собственником претензий по качеству и объему

выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Собственником Управляющей организации до 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.2.5. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей нанимателей жилых Помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, платежей за коммунальные услуги, а также пеней в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, поступивших на счет расчетно-вычислительного центра на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, формируемых расчетно-вычислительным центром по договору с Управляющей организацией. Если размер вносимой нанимателями жилых Помещений платы за содержание и текущий ремонт общего имущества меньше, чем размер платы, установленной Договором, оставшаяся часть вносится Собственником в установленном Договором порядке.

Собственник не отвечает по обязательствам нанимателей жилых Помещений, связанных со своевременным внесением платы за содержание и ремонт жилого Помещения, платы за коммунальные услуги.

3.2.6. Цена Договора включает в себя в том числе:

3.2.6.1. Платежи нанимателей жилых Помещений, перечисляемые расчетно - вычислительным центром на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и ремонт жилого помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе за услуги по управлению, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, 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, 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 (ненужное вычеркнуть с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома);

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные в жилые Помещения, 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;

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых 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;

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

3.2.6.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, определяемом в соответствии с Приложением 5 к Договору, которые рассчитываются следующим образом:

а) основные платежи за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений – платежи, рассчитанные с применением размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга;

б) за отопление 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;

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, 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;

г) дополнительные платежи в отношении жилых и нежилых Помещений - платежи за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в размере, равном величине превышения размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, установленных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, над размерами платы за содержание и ремонт жилых Помещений, утвержденными нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

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.

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 и нежилых 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 Красносельского района Санкт-Петербурга.

д) взносы на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении жилых и нежилых Помещений (с учетом положений пункта 3.2.5.4 Договора), за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 ЖК РФ, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в большем размере.

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

а) за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении занимаемых ими по договору аренды нежилых Помещений, рассчитанные с применением размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений,

установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга;

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные в нежилые Помещения (при наличии соответствующих договоров на ресурсоснабжение нежилых Помещений, заключенных между арендатором и Заказчиком), 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.

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

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные на общедомовые нужды в отношении переданных по договору аренды 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.

3.2.6.4. Цена Договора включает в себя взнос Собственника за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, указанный в подпункте д) пункта 3.2.5.2 Договора, только в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация. При этом взносы на капитальный ремонт перечисляются Собственником на указанный специальный счет, открытый Управляющей организацией в кредитной организации в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.2.7. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.2.5.2 и в Приложении 5 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора, при этом в Приложение 1 и в Приложение 5 к Договору вносятся соответствующие изменения.

Обязанность по внесению платы по Договору возникает у Собственника с момента государственной регистрации права собственности Санкт-Петербурга на Помещения, и 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 5 рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.2.8. В случае если размер платежей в соответствии с подпунктом а) пункта 3.2.1 Договора, подпунктом а) пункта 3.2.5.2 Договора, а также подпунктом а) пункта 3.2.5.3 Договора превышают размер платы за соответствующие услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора подлежит уменьшению на величину данного превышения.

3.2.9. В случае предоставления Санкт-Петербургом пустующих жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору, а также передачи пустующих нежилых Помещений по договору аренды, размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.2.5.2 и в Приложении 5 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора, при этом в Приложение 1 и в Приложение 5 к Договору вносятся соответствующие изменения.

3.2.10. Сумма платежа Собственника по Договору может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе, в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных

нужд) в соответствии с долей участия Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.2.11. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.

3.2.12. 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».

3.2.13. 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 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.14. 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, размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.2.5.2 Договора и в Приложении 5 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора с момента прекращения права собственности Санкт-Петербурга на Помещения, при этом в Приложение 1 и в Приложение 5 к Договору вносятся соответствующие изменения.

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

4. Ответственность сторон

4.1. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в Квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Собственник возмещает Управляющей организации все понесенные ею убытки, а также уплачивает на сумму невнесенных платежей пени, предусмотренные п. 4.2. Договора.

4.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных ст. 3 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, предусмотренном п. 14 ст. 155 ЖК РФ за каждый день Просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Заказчиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с ст. 3 Договора.

При просрочке внесения платы за предоставляемые коммунальные услуги Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг, оплата которых просрочена, в порядке и на основаниях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ. Оказание иных услуг (выполнение работ) может быть приостановлено Управляющей организацией при просрочке внесения платы более чем на 2 (два) календарных месяца с последующим, не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня начала приостановления, направлением Заказчику соответствующего уведомления.

4.3. В случае выполнения Собственником самовольного переустройства (перепланировки) Квартиры Собственник самостоятельно несет ответственность за ущерб, нанесенный в

результате таких действий общему имуществу многоквартирного дома, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц.

4.4. За нарушение Управляющей организацией предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования, установленных приложением № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, Управляющая организация выплачивает Собственнику штрафы в следующем размере:

- за нарушение предельных сроков, установленных в сутках, - штраф 1 тысяча рублей в сутки начиная со следующих суток;

Сроки устранения неисправностей учитываются с момента их обнаружения Управляющей организацией или подачи заявки Собственника.

4.5. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

4.8.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.8.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.8.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.8.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.9. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

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

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

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

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. 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 2.1.2 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. 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. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом Многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

6.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Многоквартирного дома;

6.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

6.1.3. участия в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

6.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. инициирования общего собрания собственников;

6.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в Многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

6.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния Многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

6.2. предоставления Управляющей организацией ежегодно в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в Многоквартирном доме отчета о выполнении Договора управления за предыдущий год.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключен на срок 3 (Три) года и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с даты внесения изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга с включением сведений о многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, 2-ая Комсомольская ул., д. 19, корп. 2.

7.2. Договор управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная организатором конкурса для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления.

7.3. При отсутствии обстоятельств, указанных в пункте 7.2. договора, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок, указанный в пункте 7.1. договора, и на тех же условиях, какие был предусмотрены договором.

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. **Обязательные и дополнительные** виды работ и услуг исполняются Управляющей организацией в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

9.2. Выполненные дополнительные работы и услуги в соответствии с приложением №4 к настоящему Договору, не подлежат оплате Собственником.

9.3. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров, вытекающих из Договора, является для Сторон обязательным.

9.4. Сторона, считающая, что Договор нарушен другой Стороной, направляет ей письменную претензию, в которой указывается суть нарушения, обстоятельства и документы, свидетельствующие о наличии нарушений, а также действия, которые должны быть совершены другой Стороной в целях устранения нарушений.

9.5. Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения и в указанный срок либо устраняет выявленные нарушения, либо направляет мотивированный письменный отказ от удовлетворения претензии.

9.6. При не достижении Сторонами согласия, а также в случае неполучения ответа на претензию в установленный срок, спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном порядке.

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

9.8. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Приложение № 1 - Перечень Помещений.
2. Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме
3. Приложение № 3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
4. Приложение № 4 - Перечень дополнительных работ и услуг
5. Приложение № 5 - Расчет выплат по договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга
6. Приложение № 6 - Информация об Управляющей организации
7. Приложение № 7 - Копия обеспечения исполнения договора

Реквизиты и подписи сторон:

Собственник:
Красносельское РЖА

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр.
Ветеранов, д. 131
ИНН: 7807025800, КПП 780701001
Комитет финансов
(Красносельское РЖА л/с 0550155)
ОКТМО 4035600

Управляющая организация:
**Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания Комфортный Дом»**

193232, г. Санкт-Петербург, пр. Большевиков
д.35, к. 2, Лит. К, пом-2Н.
ОГРН: 1167847452255
ИНН: 7811629699 КПП 781101001
Р/С 40702810755000011553,
БИК 044030653,
К/С 30101810500000000653
в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО
«Сбербанк»
Тел. 8 (812) 688 61 61

**Исполняющий обязанности
Директора Красносельского РЖА**

Ю.Д. Дорошенко

Заместитель директора

Юр.отдел

**Генеральный директор
ООО «УК Комфортный Дом»**

Иозус С.А. Иозус

В.В. Полковникова



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №

к Договору № 148 от 06.02.2019

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

по адресу: Санкт – Петербург, 2-ая Комсомольская ул., д.19 корп.2

Санкт-Петербург

"__" _____ 2019

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» (сокращенное наименование – Красносельское РЖА), именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице исполняющего обязанности директора Дорошенко Ю.Д., действующего от имени Санкт-Петербурга на основании Устава и доверенности № 07-74-145/18-0-0 от 11.12.2018, выданной администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга в лице главы администрации Черкашина В.Н., действующего на основании Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфортный Дом» (сокращенное наименование – ООО «УК Комфортный Дом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Иозуса С.А., действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 78-000483 от 22 июня 2017 г., выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее - Стороны) заключили настоящее дополнительное соглашение о следующем:

1. В соответствии с решением Государственной жилищной инспекции Санкт – Петербурга от 02.04.2019 о внесении сведений о многоквартирном доме по адресу: Санкт – Петербург, 2-ая Комсомольская ул., д. 19 корп.2 в раздел Реестра, содержащий перечень адресов многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «УК Комфортный Дом», руководствуясь ЖК РФ,

началом действия договора № 148 от 06.02.2019 считать 01.05.2019.

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и распространяется на отношения Сторон, возникшие с 01.05.2019.

3. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Собственник:

Красносельское РЖА

198329 г.Санкт–Петербург,
пр. Ветеранов, д.131
ИНН 7807025800 КПП 780701001
УФК по Санкт-Петербургу
(Комитет финансов Санкт-Петербурга
Красносельское РЖА
л/с 550155)
ОКТМО 40356000

Исполняющий обязанности
директора Красносельского РЖА

Ю.Д. Дорошенко

Заместитель директора В.В. Полковникова

Нач. юридического отдела А.А. Михайлова

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Комфортный Дом»**

193232, г. Санкт-Петербург, пр. Большевиков д.35,
к. 2, Лит. К, пом-2Н.
ОГРН: 1167847452255
ИНН: 7811629699 КПП 781101001
Р/С 40702810755000011553,
БИК 044030653,
К/С 30101810500000000653
в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «Сбербанк»
Тел. 8 (812) 688 61 61

Генеральный директор
ООО «УК Комфортный Дом»

С.А. Иозус