

Договор № 92/2

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

Санкт-Петербург

21 января 2016

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Колпинского района Санкт-Петербурга" (далее – Колпинское РЖА), именуемое в дальнейшем Собственник, в лице директора Орловой М.В., действующего на основании Устава и доверенности от 05.02.2016 № 27-17/16-0-0, выданной главой администрации Колпинского района Санкт-Петербурга Повелием А.А., действующим на основании Положения об администрации Колпинского района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОДОМ» (далее - ООО «ЕВРОДОМ»), именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Долгополика В.И., действующего на основании протокола общего собрания участников №2 от 12.12.2014г и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом N 78-000155 от 20.04.2015, 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 решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, протоколы общих собраний хранятся по адресу: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 42, лит. А, пом 17Н.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - Многоквартирный дом) в отношении пустующих жилых и нежилых помещений, 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 пустующие жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее - Помещения);

- осуществлять иную определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, а собственник обязуется обеспечить оплату этих услуг и работ.

Адресный список многоквартирных домов приведен в приложении № 5 к Договору.

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 пустующих жилых и нежилых Помещений 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 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 Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанным в Приложении № 3 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. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.7.1. Конституцией Российской Федерации;

1.7.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.7.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.7.4. 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";

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

1.7.6. 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";

1.7.7. 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";

1.7.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";

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

1.7.10. Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами";

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

1.7.12. Правилами уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.10.2007 № 1334 (с изменениями и дополнениями);

1.7.13. Правилами содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135;

1.7.14. Правилами производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением Государственной административно-технической инспекции от 22.08.2008 № 4 (с изменениями и дополнениями);

1.7.15. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О Порядке рубки и пересадки, а также любого другого правомерного уничтожения зеленых насаждений в

Санкт-Петербурге» от 20.06.2008 № 743;

1.7.16. Законом Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» от 28.06.2010 № 396-88.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее санитарное содержание, техническое 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 коммунальные услуги Собственнику 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.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещений в объемах и в соответствии с 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 N 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. использования 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 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. Осуществлять контроль за свободной жилой площадью:

2.1.18.1. Обеспечивать доступ в свободные помещения, при необходимости организовывать работы по вскрытию свободных жилых помещений;

2.1.18.2. Проводить периодические обследования и осмотры жилых помещений в целях недопущения незаконного проживания лиц в данных помещениях;

2.1.18.3. В случае необходимости выполнять работы по технической укреплению оконных и дверных заполнений в свободных жилых помещениях.

2.1.19. При расселении жилых домов, признанных аварийными производить укрепление расселенных квартир домов по мере расселения дома. Надлежащим образом содержать данные дома, производить текущий ремонт. После полного расселения производить укрепленность всего дома по заданию Собственника.

2.1.20. Содержать в надлежащем состоянии пустующие нежилые помещения, освобожденные от арендаторов. Следить за их сохранностью, состоянием инженерных коммуникаций, при необходимости проводить укрепленность оконных и дверных заполнений. Своевременно информировать Собственника об этом.

2.1.21. Обеспечивать содержание, ремонт и замену почтовых абонентских шкафов в соответствии с Федеральным законом от 17-07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи».

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 помещений в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

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 990000610), в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 02.12.2015 N 747-145 "О бюджете Санкт-Петербурга на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов" вносить Управляющей организации денежные средства, рассчитанные в соответствии с пунктом 3.3.1 Договора.

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

2.3.3. 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.

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

2.4. Собственник имеет право:

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

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

2.4.3. 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.

2.4.4. 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.

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

2.4.6. 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. 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 пустующих Помещений, а также за предоставление в пустующие Помещения коммунальных услуг при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

3.2. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае невыставления 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 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.3. Цена Договора включает в себя:

3.3.1. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в размере _____ (руб.), определяемом в соответствии с Приложением 4 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 N 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 N 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 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 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, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с обязательным уведомлением администрации Колпинского района Санкт-Петербурга;

д) взносы на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении жилых и нежилых Помещений (с учетом положений пункта 3.3.2 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.

3.3.2. Цена Договора включает в себя взнос Собственника за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, указанный в подпункте д) пункта 3.3.1 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.

3.4. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.3.1 и в Приложении 4 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора ежеквартально, при этом в Приложение 1 и в Приложение 4 к Договору вносятся соответствующие изменения.

Обязанность по внесению платы по Договору возникает у Заказчика 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 4 рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.5. В случае если размер платежей в соответствии с подпунктом а) пункта 3.3.1 Договора превышает 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.

3.6. 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 3.3.1 и в Приложении 4 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора, при этом в Приложение 1 и в Приложение 4 к Договору вносятся соответствующие изменения.

3.7. 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.

3.8. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.

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

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и 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".

3.10. 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 3.3.1. Договора и в Приложении 4 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 4 к Договору вносятся соответствующие изменения.

3.11. 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. 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.

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

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

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

4.4.1. Действий (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.4.2. Использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.4.3. Необеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

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

4.5. 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.

4.6. 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 оправданно 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. Расторжение Договора в одностороннем порядке осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 05.04.2013 N 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 N 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 в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

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. Участия в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. Инициирования общего собрания собственников;

6.1.6. Формирования 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

Настоящий Договор заключен на срок 3 месяца с учетом соответствующего решения общего собрания собственников помещений по выбору (изменению) способа управления Многоквартирным домом, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.10. 2016 года, и действует по 31.12 2016 года.

8. Особые условия

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

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. При недостижении 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.

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

9.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 18 страницах и содержит 5 приложений.

9.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Перечень пустующих жилых и нежилых Помещений.
2. Состав и состояние общего имущества в МКД на 1 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД на 2 л.
4. Расчет выплат по договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.
5. Адресный список МКД на 1 л.

Реквизиты и подписи сторон:

Собственник

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство Колпинского района Санкт-Петербурга"

Адрес: 196650, Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 70
тел./факс 461-23-56, тел. 8(931)326-40-87
Р/сч № 40 201 810 600 000 000 003
БИК 044030001
Северо-Западное ГУ Банка России по Санкт-Петербургу
ИНН 7817030855, КПП 781701001
ОГРН 1027808760484, ОКПО 46935227
ОКТМО 40342000
Наименование получателя: УФК по Санкт-Петербургу Комитет финансов Санкт-Петербурга (Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Колпинского района Санкт-Петербурга» лицевой счет 0530128) (сокращенное наименование Колпинское РЖА)

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОДОМ»

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д.42, литера А, пом.17 Н
тел.(812) 386-19-81, email:edom2014@yandex.ru
Фактический адрес (местонахождение): 198332, Санкт-Петербург, ул.Доблести, д.7 корпус 1, пом.1Н.

Банковские реквизиты:


ИНН 7838507578, КПП 783801001,
БИК 044030809, дата регистрации 15.07.2014
ОГРН 1147847248614, ОКПО 45486997
ОКТМО 40302000000,
Р/С 40702810207180000870,
К/сч 30101810740300000809

Наименование банка: филиал ПТР ПАО «ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ»

Директор


М.В. Орлова
М.П.

Генеральный директор



В.И. Долгополик
М.П.

Список пустующих государственных жилых помещений (специализированных)


№ п/п	Адрес	№ квартиры	Общая площадь квартиры	Площадь квартиры свободная	Площадь комнаты свободная	Площадь комнаты свободная с долей МОП
1	г. Колпино, ул.Танкистов, д. 18, литера А	1 - с - 9 - с	518,00	518,00		
2	г. Колпино, Павловская ул., д. 92, литера А	2-с, 5-с	109,00	109,00		
	ИТОГО		627,00	627,00	0,00	0,00

Собственник:

Директор



М.В. Орлова



Управляющая организация:

Генеральный директор



И. Долгополик



Состав общего имущества в Многоквартирном доме
по адресу: _____, год постройки _____
фундамент (тип и материал) _____
Несущие стены (материал) _____
Перекрытия (материал) _____
Крыша (материал кровли, площадь) _____
Балконные плиты, лоджии (шт., материал) _____
Несущие колонны (шт., материал) _____
Перегородки (материал) _____
Ограждающие ненесущие конструкции:
Окна в помещениях общего пользования (шт., материал) _____
Двери в помещениях общего пользования (наименование помещений, шт., материал) _____
Иные конструкции _____
Почтовые абонентские шкафы _____
Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во) _____, элеваторный узел (кол-во) _____, котельная (кол-во) _____, бойлерная (кол-во) _____, насосы (кол-во) _____.
Лифт пассажирский (шт., N) _____,
Лифт грузовой (N) _____,
Мусоропровод (шт.) _____
АППЗ (кол-во) _____, ПЗУ (кол-во) _____, кодовый замок (кол-во) _____, иное оборудование _____
Нежилые Помещения:
Подвальное помещение (площадь) _____
Чердак (площадь) _____
Технические помещения, всего (площадь) _____, в том числе:
технический этаж (площадь) _____
технический чердак (площадь) _____
технический подвал (площадь) _____
иные технические помещения (наименование, площадь) _____
Лестничные марши, лестничные площадки (площадь) _____

Коридоры (площадь) _____
Колясочные (шт., площадь) _____
Помещения консьержей (шт., площадь) _____
Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, в отношении которого проведен кадастровый учет.
Контейнерная площадка, используемая для эксплуатации Многоквартирного дома
Элементы благоустройства (наименование) _____

Детская площадка (площадь, оборудование) _____
Спортивная площадка (площадь, оборудование) _____
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):
Трансформаторная подстанция, иные объекты _____

Собственник:

Директор



М.В. Орлова

Управляющая организация:

Генеральный директор



В.И. Долгополик

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

<*> Исчерпывающий перечень формируется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного 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", а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170.

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

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе (ненужное вычеркнуть):
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - кодового замка,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях).
4. Эксплуатация общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды,
 - приборов учета газа.
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.
6. Уборка и санитарное содержание, в т.ч. (ненужное вычеркнуть):
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
 - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в

Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,

- очистка мусоропроводов,
- уход за зелеными насаждениями,
- дератизация Многоквартирного дома.

7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

8. Уборка, санитарная очистка и содержание контейнерной площадки, используемой для эксплуатации Многоквартирного дома.

Собственник:

Директор



М.В. Орлова



Управляющая организация:

Генеральный директор



В.И. Долгополик



Расчет выплат по Договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга

Таблица 1. Расчет выплат по Договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в отношении пустующих специализированных жилых помещений в домах, находящихся в управлении ООО "ЕВРОДОМ"

За период с 01.10.2016г. по 31.12.2016 г. пустующая специализированная жилая площадь по адресам: Танкистов ул., д. 18 пом. 1-С - 9-С составляет 518,0 кв.м, Павловская ул., д. 92 помещения 2-С - 5-С составляет 109,0 кв.м. ВСЕГО 627,0 кв.м. Оборудовано лифтами: пустующая площадь 0кв.м. (по расчету). Оборудовано мусоропроводами: пустующая площадь 0 кв.м. Оборудовано газом: пустующая площадь 627,0 кв.м. Оборудовано АППЗ: пустующая площадь 0 кв.м.; Оборудовано ПЗУ пустующая площадь 0 кв.м. Оборудовано ПУ электроснабжение: пустующая площадь 627,0 кв.м. Оборудовано ПУ тепловой энергии и ГВС: пустующая площадь 0 кв.м. Оборудовано ПУ ХВС: пустующая площадь 627,0 кв.м.

№ п/п	Наименование показателей / месяцы	Размеры платы, тарифы (руб.)	X	XI	XII	Всего за 3 мес.
1	Управление многоквартирным домом	2,29	1 435,83	1 435,83	1 435,83	4 307,49
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома	4,89	3 066,03	3 066,03	3 066,03	9 198,09
3	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	5,84	3 661,68	3 661,68	3 661,68	10 985,04
4	Уборка и сан-гигиенич. очистка земельного участка	1,52	953,04	953,04	953,04	2 859,12
5	Очистка мусоропроводов	1,36	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Уборка лестничных клеток	1,79	1 122,33	1 122,33	1 122,33	3 366,99
7	Техническое обслуживание и ремонт лифтов (Расп.КТ №31-р от 09.07.08г.)	в соотв.с расчетом	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Содержание и ремонт ПЗУ	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Содержание и текущий ремонт внутридомовых систем газоснабжения	0,65	407,55	407,55	407,55	1 222,65
11	Эксплуатация общедомовых приборов учета ресурсов:					
	- электрической энергии	0,06	37,62	37,62	37,62	112,86
	- тепловой энергии и гор.воды	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00
	- холодной воды	0,05	31,35	31,35	31,35	94,05
12	Отопление 0,02078	по расчету	21 152,83	21 152,83	21 152,83	63 458,49
13	Электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение)	по расчету	4 839,80	4 839,80	4 839,80	14 519,40
14	ИТОГО к оплате в отношении пустующих жилых специализированных помещений:		36 708,06	36 708,06	36 708,06	110 124,18

Собственник:

Директор


М.В. Орлова

Управляющая организация:

Генеральный директор


В.И. Долгополик

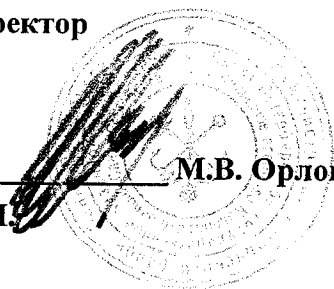
АДРЕСНЫЙ СПИСОК
многоквартирных домов, переданных в управление
ООО «ЕВРОДОМ»

№ п/п	Адрес
1	г. Колпино, Заводской пр., д. 42
2	г. Колпино, Заводской пр., д. 52
3	г. Колпино, ул. Карла Маркса, д. 14а
4	г. Колпино, ул. Красных Партизан, д. 10
5	г. Колпино, пр. Ленина, д. 13/16
6	г. Колпино, Павловская ул., д. 72
7	г. Колпино, Павловская ул., д. 74
8	г. Колпино, Павловская ул., д. 76
9	г. Колпино, Павловская ул., д. 78
10	г. Колпино, Павловская ул., д. 86
11	г. Колпино, Павловская ул., д. 92
12	г. Колпино, ул. Танкистов, д. 10
13	г. Колпино, ул. Танкистов, д. 12
14	г. Колпино, ул. Танкистов, д. 18
15	г. Колпино, ул. Танкистов, д. 22
16	г. Колпино, ул. Танкистов, д. 24
17	г. Колпино, бульв. Трудящихся, д. 33, корп. 2
18	г. Колпино, бульв. Трудящихся, д. 33, корп. 3

Собственник:

Директор

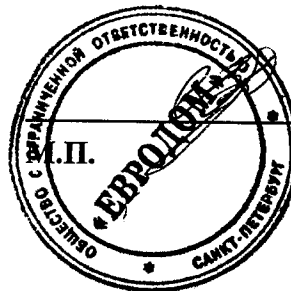
М.П.



М.В. Орлова

Управляющая организация:

Генеральный директор



В.И. Долгополик