

## ДОГОВОР № 739-03/08

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

Санкт-Петербург

"12" мая 2008 г.

Санкт-Петербургское государственное учреждение "Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Собственник", в лице и.о.директора А.Ю.Кузнецова на основании Устава с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Жилкомсервис № 3 Московского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора О.И.Феклистова действующего на основании Устава, с другой стороны (далее – Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Кузнецовская улица, дом 13 литер А (далее - Многоквартирный дом), в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в жилые помещения, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее – Помещения), коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Перечень Помещений приведен в Приложении 1 к Договору.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 3 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

1.4.1. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,

1.4.2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

#### 2. Права и обязанности сторон

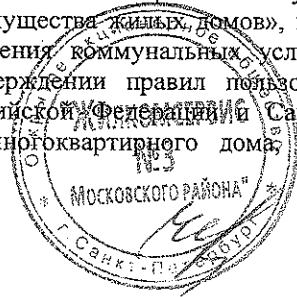
2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений, включая управление Многоквартирным домом, а также проведение ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ и АППЗ, содержанию и ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях), вывозу твердых бытовых отходов (нужное подчеркнуть) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами - нанимателями жилые Помещения следующих коммунальных услуг: (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление)

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее – Правила), постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов», постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулиющими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

ИСПОЛНЕН  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ОАО «ЖИЛКОМСЕРВИС № 3  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА»  
О.И. ФЕКЛИСТОВ



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

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

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника, а также нанимателей жилых Помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику Помещений в Многоквартирном доме письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме 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.

2.1.9. При наличии договоров на газоснабжение с ресурсоснабжающей организацией представлять копии этих договоров в государственное унитарное предприятие "Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП «ВЦКП ЖХ») для обеспечения выплат по Договору.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований по целевой статье 3500833 "Оплата расходов жилищных организаций на содержание и текущий ремонт недвижимого имущества казны Санкт-Петербурга, расположенного в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖК, ЖСК и ТСЖ, а также управляющих организаций», вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им, а также в соответствии с подпунктом б) пункта 3.3. оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями.

2.3.3. В случае приобретения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько помещений 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. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

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

2.4.3. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в п. 2.1.5. Договора.

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

### 3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Собственник обеспечивает внесение платы за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений, предоставлению коммунальных услуг в Помещения, а также услуг по вывозу твердых бытовых отходов на основании выставленных Управляющей организацией Акта выполненных работ, счета и счета-фактуры.

3.2. Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей нанимателей жилых Помещений за содержание и текущий ремонт жилых Помещений, платежей за коммунальные услуги, а также пеней в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, поступивших на счет государственного унитарного предприятия "Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП «ВЦКП ЖХ») на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги», формируемых ГУП «ВЦКП ЖХ» по договору с Собственником. Если размер вносимой нанимателями жилых Помещений платы меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, оставшаяся часть вносится Собственником в установленном Договором порядке.

3.3. Цена Договора включает в себя:

Платежи нанимателей жилых Помещений, перечисляемые ГУП «ВЦКП ЖХ» на расчетный счет Управляющей организации:

Управляющая организация  
Директор  
И.И. Феклястов



а) за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном действующим законодательством для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе, за услуги по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях), за вычетом сумм в размере скидки на оплату жилого помещения, предоставленной нанимателям жилых Помещений в целях реализации мер социальной поддержки (льгот) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;

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

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

В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению общим имуществом Многоквартирного дома, в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, дополнительные платежи Собственника за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая плату за управление им, определяется дополнительным соглашением к Договору в пределах средств, предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на данные цели, пропорционально доле жилых Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ и с участием представителя Санкт-Петербурга, уполномоченного в установленном порядке администрацией Московского района Санкт-Петербурга.

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

3.4. В случае, если размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме нанимателей жилых Помещений в соответствии с подпунктом а) пункта 3.3. Договора превышает размер соответствующей платы за указанные услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для данных собственников помещений, сумма Договора подлежит уменьшению на величину превышения размера платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме нанимателей жилых Помещений над установленным в Многоквартирном доме размером платы собственников помещений за указанные услуги.

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.

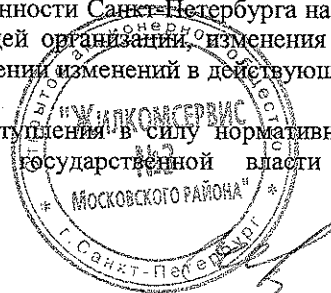
3.5. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно, по мере поступления платежей нанимателей Помещений. Платежи нанимателей жилых Помещений за газ перечисляются Управляющей организации только при наличии договора на газоснабжение, заключенного между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией.

3.6. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и непредоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению). Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в 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».

3.7. При временном отсутствии нанимателей жилых Помещений размер платы Собственника по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, размер которой рассчитывается для нанимателей жилых Помещений исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.8. В случаях приобретения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько Помещений в доме, находящемся в управлении Управляющей организацией, изменения доли Помещений в общем имуществе в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

3.9. Расчеты по Договору приостанавливаются в случае вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, органов государственной власти Санкт-Петербурга,



регулирующих вопросы, относящиеся к предмету Договора, до приведения положений Договора в соответствие с действующим законодательством.

3.10. 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.

3.11. Поступившие в ГУП «ВЦКП ЖХ» платежи нанимателей жилых Помещений за радио, телеантенну, газ перечисляются ГУП «ВЦКП ЖХ» поставщикам данных услуг либо Управляющей организации в случае наличия договоров между Управляющей организацией и поставщиками данных услуг, предоставленных в ГУП «ВЦКП ЖХ».

#### 4. Ответственность

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

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.8.

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

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

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

#### 5. Изменение и расторжение Договора

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

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

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

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора..

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

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

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

5.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

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

## 6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 мая 2008 года, но не ранее даты передачи дома в управление Управляющей организацией с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения), и действует до 31 декабря 2008 года.

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

## 7. Особые условия

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

7.2. Компенсация доходов Управляющей организации, выпадающих в связи с предоставлением отдельным категориям граждан - нанимателей Помещений, расположенных в домах находящихся в управлении Управляющей организации, в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

## 8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

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

## Приложения

1. Перечень Помещений.
2. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Собственник:

СПб ГУ «ЖИЛИЩНОЕ АГЕНТСТВО  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА САНКТ- ПЕТЕРБУРГА»  
ИНН: 7810120355  
КПП: 781001001  
ОКАТО: 40284561000

Банк: ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ по г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
Т \ с: 40603810100003000001  
БИК: 044030001

Наименование получателя: Комитет финансов  
Санкт- Петербурга ( СПб ГУ «Жилищное агентство  
Московского района СПб», лицевой счет 0599001)  
196084, СПб, Московский пр., дом 146  
тел.388-25-54.

Управляющая организация:

ОАО «ЖИЛКОМСЕРВИС № 3  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА»  
РАСЧ.СЧ. 40702810516000004529  
в Московском филиале  
ОАО «Банк Санкт – Петербург»  
КОР.СЧ. 30101810900000000790  
БИК 044030790  
ОГРН 1047855134348  
ОКПО 74773775, ОКВЭД 70.32.1  
ИНН 7810012455  
КПП 781001001  
196191, СПб, Новоизмайловский пр.,  
дом 85, корп.2, тел./факс 375-58-90

И.О.ДИРЕКТОРА

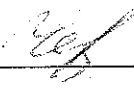
М.П.



/ А.Ю.Кузнецов/

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

М.П.



/ О.И.Феклистов /

Юридический сектор:

ЮРИДИЧЕСКИЙ СЕКТОР  
ОАО «ЖИЛКОМСЕРВИС № 3  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА»  
С.С. ФЕКЛИСТОВ



Перечень Помещений по адресу:

Кузнецовская улица дом 13

Жилые помещения занимаемые нанимателями:

1.1	№ 9	площадь квартиры	54.50 кв.м
1.2	№ 20	площадь квартиры	54.80 кв.м
1.3	№ 21	площадь квартиры	54.50 кв.м
1.4	№ 40	площадь квартиры	74.20 кв.м
1.5	№ 44	площадь квартиры	74.00 кв.м
1.6	№ 66	площадь доли квартиры	45.26 кв.м
1.7	№ 68	площадь квартиры	73.80 кв.м

И.О. ДИРЕКТОРА  
ГУ ЖА МОСКОВСКОГО РАЙОНА

М.П.

(А.Ю.Кузнецов)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

М.П.

(О.И.Феклистов)

И.О. ДИРЕКТОРА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ОАО «ЖИЛКОМСЕРВИС №3  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА»  
О.И. ФЕКЛИСТОВ



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу:  
Кузнецовская ул. дом 13 лит. А

Год постройки	1958	
Фундамент (тип и материал)		
Несущие стены (материал)	кирпич	
Перекрытия (материал)		
Крыша (материал кровли, площадь)	кровельная сталь (оцинкованная) 1630 м <sup>2</sup>	
Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал)	балконные плиты - 51 шт	
Несущие колонны (наличие, шт.)		
Ограждающие несущие конструкции		
Окна в помещениях общего пользования (шт.)	на л/кл. - 20 шт., подв. - 24 шт.	
Двери в помещениях общего пользования (шт.)	входн.- 5 шт., тамб.- 5 шт., черд. -6шт., подв.- 8 шт.	
Иные конструкции		
Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):	<u>Системы холодного водоснабжения</u> газовые колонки <u>горячее водоснабжение</u> <u>Канализация</u> <u>Отопление</u> Мусоропровод <u>Электроснабжение</u> <u>Водомерный узел</u> <u>Тепловой пункт</u> Элеваторный узел Котельная Бойлерная Насосы (кол-во): АСПЗ ПЗУ Лифт пассажирский (кол-во) Лифт грузовой (кол-во) иное оборудование <u>Внутридомовые системы газоснабжения</u>	
Нежилые помещения:		
	Подвальное помещение (площадь)	1079,00 м <sup>2</sup>
	Техническое подполье (площадь)	
	Технический этаж (площадь)	
	Колясочные (площадь)	
	Чердак (площадь)	1304,00 м <sup>2</sup>
	Технический чердак (площадь)	
	Лестницы, лестничные площадки (площадь)	483,00 м <sup>2</sup>
	Коридоры (площадь)	
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:		
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны)		
Дворовая - асфальт	I - класс	889,00 м <sup>2</sup>
- газоны		275,00 м <sup>2</sup>
- неусовершен. покрытия	I - класс	277,00 м <sup>2</sup>
- без покрытия		
Уличная - асфальт		
- газоны		838,00 м <sup>2</sup>
- неусовершен. покрытия		
- без покрытия		
Контейнерная площадка (площадь)		16,00 м <sup>2</sup>
Элементы благоустройства:		
	Детская, спортивная площадка	
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):	<u>Трансформаторная подстанция</u> иные объекты	

И.О.ДИРЕКТОРА

/А.Ю.Кузнецов/

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ЖИЛКОМСЕРВИС

№3

МОСКОВСКОГО РАЙОНА

/О.И.Феклистов/

М.П.

КОПИЯ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА  
ДИРЕКТОР  
ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА»  
М.П.  
О.И. Феклистов



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ по адресу

Кузнецовская ул. дом 13 лит. А

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

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и 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 ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:
  - системы холодного водоснабжения,
  - системы горячего водоснабжения,
  - системы канализации,
  - системы центрального отопления,
  - системы электроснабжения,
  - системы вентиляции,
  - внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях),
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
  - придомовой территории,
  - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
  - вывоз твердых бытовых отходов,
  - уход за зелеными насаждениями,
  - дератизация Многоквартирного дома.

ДИРЕКТОР ГУ ЖА

М.П.

/ А.Ю.Кузнецов /

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

М.П.

/ О.И.Феклистов /

ТОПКА ВЕРНА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС №3  
МОСКОВСКОГО РАЙОНА»  
О.И. ФЕКЛИСТОВ





Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилкомсервис № 3 Московского района», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава с одной стороны и Собственник \_\_\_\_\_

паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ номер, \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника помещения, паспорт: серия, №, кем и когда выдан - для физического лица) в лице \_\_\_\_\_ действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_

(по доверенности физ. лица: паспорт: серия, №, кем и когда выдан, для юрид. лица - Ф.И.О., должность) являющийся (-аяся) на основании \_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на помещение) \_\_\_\_\_ (комнаты площадью - м<sup>2</sup>, расположенной в коммунальной квартире № \_\_\_\_\_), общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, жилой площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - Помещение), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Собственник (и) поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещения (-ий), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом, а также обеспечивать предоставление в Помещение (-ия) коммунальных услуг согласно Договору и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются согласно действующего законодательства, нормативно-правовых актов, регулирующих правила содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

### 2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация в соответствии с настоящим договором, на основании действующего Законодательства и в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 27.08.2012 г.), и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором, выполняет следующие обязанности по управлению Многоквартирным Домом:

2.1.1. оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, аварийному обслуживанию, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме согласно соответствующим перечням, установленным приложениями №1, №2 и №3 к настоящему Договору;

2.1.2. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с другими организациями в интересах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе и взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;

2.1.3. обеспечение мероприятий по сбору платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2.1.4. обеспечение контроля за своевременным внесением собственниками помещений установленных платежей и взносов;

2.1.5. предоставление ежегодного отчета перед общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме по исполнению Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.6. осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей оптимального и эффективного управления многоквартирным домом, а так же во исполнение решений общего собрания собственников помещений;

2.1.7. право заключать в интересах собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных и иных конструкций.

2.2. Генеральный директор Управляющей организации или иное надлежащим образом уполномоченное лицо осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом в соответствии с настоящим Договором от имени Управляющей организации. При осуществлении в соответствии с настоящим Договором полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени собственников помещений Многоквартирного дома без доверенности. Иные работники Управляющей организации действуют от имени Собственника помещений Многоквартирного дома только на основании доверенности, выдаваемой Генеральным директором Управляющей организации, в пределах, указанных в ней полномочий.

### 3. Права и обязанности Собственника помещений

3.1. Собственник помещений:

3.1.1. вправе требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора;

3.1.2. обязан по требованию Управляющей организации предоставить последней информацию, необходимую для исполнения обязательств по настоящему Договору, а так же доступ к общему имуществу Многоквартирного дома;

3.1.3. обязан своевременно и в полном объеме производить оплату по настоящему Договору. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договору, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.4. Собственник передает полномочия на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных и иных конструкций, оборудования связи и иных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Состав общего имущества Многоквартирного дома  
по адресу: \_\_\_\_\_

- Год постройки
- Фундамент
- Серия дома
- Материал стен
- Материал перекрытий
- Конструкция и материал кровли
- Наличие подвала, полуподвала, технического подполья
- Наличие чердачного помещения
- Этажность
- Количество подъездов
- Количество квартир
- Площадь дома (кв.м.)
  - Полезная
  - Жилая
  - Нежилых помещений
- Инженерные коммуникации и иное обслуживающие более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (нужное подчеркнуть):
  - Системы холодного водоснабжения
  - Системы горячего водоснабжения
  - Канализации
  - Отопления
  - Мусоропровод
  - Электроснабжение
- тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) \_\_\_\_\_, АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский, (кол-во) \_\_\_\_\_, лифт грузовой (кол-во) \_\_\_\_\_, иное оборудование \_\_\_\_\_
- Год последнего ремонта
  - Капитального
  - Текущего
- Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны)
- Контейнерная площадка (площадь) \_\_\_\_\_
- Элементы благоустройства \_\_\_\_\_
- Детская, спортивная площадка \_\_\_\_\_
- Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):
- Трансформаторная подстанция, иные объекты \_\_\_\_\_

#### 4. Размер и порядок внесения платы Собственником по договору

4.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, а так же обеспечивает выполнение работ и предоставление услуг в соответствии с п.1.1. настоящего Договора за счет платы, взимаемой Управляющей организацией через ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» и внесенной в Счета-квитанции, ежемесячно предоставляемые Собственнику и рассчитанные на основании тарифов на коммунальные услуги и услуги по энергоснабжению в установленном порядке, принятые уполномоченными органами власти Санкт-Петербурга.

4.2. Размер платы по настоящему Договору изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке при изменении содержания и ремонт общего имущества многоквартирного дома и услуги по энергоснабжению.

4.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании Счетов-квитанций.

#### 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные собственнику и (или) третьим лицам в результате действий или бездействий, совершенных во исполнение решений общего собрания собственников помещений.

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

#### 6. Действие Договора

6.1. Настоящий Договор заключен с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств №ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)».

6.2. Договор заключается сроком на три года.

6.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

6.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем за 30 дней до дня с которого Договор считается расторгнутым.

6.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.

6.6. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме не будет принято решения об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации или данное решение не будет доведено до сведения действующей Управляющей организации договор считается пролонгированным на следующий трехгодичный срок на тех же условиях.

#### 7. Прочие условия

7.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой стороны.

7.2. Все изменения и дополнения являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором решаются в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

7.4. Все споры по исполнению и дополнению данного Договора разрешаются соглашением Сторон, при этом Стороны стремятся достигнуть согласия, в противном случае спор передается на рассмотрение суда.

#### Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая организация:  
 ООО «ЖКС №3 Московского района», адрес 196547, Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., д. 85, корп. 2,  
 тел./факс 375-58-90, ИНН 7810523435, КПП 781001001, р/сч. 40702810516000005434, к/сч. 30101810900000000790, БИК  
 044030790 в ОАО «Банк Санкт-Петербург» Дополнительный офис «Московский»

генеральный директор  
 ООО «ЖКС № 3 Московского района»

Собственник (представитель): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
 м.п.

спорт серии \_\_\_\_\_ (фамилия, имя отчество)  
 \_\_\_\_\_  
 выдан \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
 (подпись)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
 (ф.и.о.)

Приложение 2 к Договору  
от \_\_\_\_\_ №

Перечень работ и услуг  
по содержанию и ремонту общего имущества  
собственников помещений в Многоквартирном доме

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
2. Аварийное обслуживание.
3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4. Предоставление услуг по содержанию придомовой территории.
5. Уборка лестничных клеток.
6. Сбор и вывоз бытовых отходов.
7. Содержание и ремонт лифтов (при их наличии).

Приложение 3 к Договору  
от \_\_\_\_\_ №

Перечень коммунальных услуг,  
предоставляемых в жилые Помещения

1. Холодное водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение.
5. Отопление.
6. Горячее водоснабжение (при его наличии).

Управляющая организация:  
ОАО «Жилкомсервис № 3 Московского района  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
О.И.Феклистов

м.п.

Собственник (представитель):

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя отчество)

(подпись)

(фамилия)