ЖКС 4

ДОГОВОР №533/4-УО-16
управления многоквартирным домом между управляющей организацией и жилищной организацией, выступающей уполномоченным представителем Санкт-Петербурга – собственника жилых и нежилых помещений в этом доме

Санкт-Петербург 04.02. 2016 года

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Приморского района Санкт-Петербурга», именуемое в дальнейшем "Собственник", действующее от имени Санкт-Петербурга, в лице исполняющего обязанности директора **Романцова Максима Владимировича**, действующего на основании приказа от 01.02.2016 №93-к, Устава и доверенности от 04.02.2016 №83, выданных Администрацией Приморского района, в лице главы **Цед Николая Григорьевича**, действующего на основании Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 №1078, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №4 Приморского района», лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000005 от «03» апреля 2015 г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора **Попова Сергея Юрьевича**, действующего на основании Устава, (далее - Стороны) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1.Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол от 10.01.2006 №1 хранится в офисе Управляющей компании ООО «ЖКС №4 Приморского района», СПб, пр. Авиаконструкторов, д.11, корп.2.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **ул. Долгоозерная, д. 11, литера А** (далее – Многоквартирный дом), а именно:

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

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

1.4. Перечень Помещений приведен в Приложении 1 к Договору.

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

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

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с 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. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 7 к настоящему Договору.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.8.1. Конституцией Российской Федерации;

1.8.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.8.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

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

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

1.8.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

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

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

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

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

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

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического

благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома;

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

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

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

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома или с представителями собственников помещений, в случае если совет многоквартирного не избран, 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 и Пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно Приложению № 6 к настоящему Договору 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 и пользователям Помещений в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

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

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

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан проживающих в Многоквартирном доме, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение

электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.15. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, а также нанимателей жилых Помещений по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг, в том числе поступающие на портал «Санкт-Петербург», 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 отчёт 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.

2.2. 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 платежей нанимателей жилых Помещений, поступивших на счет расчетно-вычислительного центра на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов, формируемых расчетно-вычислительным центром по договору с Управляющей организацией.

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

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

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

2.3. Собственник обязан:

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

2.3.2. Осуществлять контроль за 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.

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

2.3.4. Принимать меры, направленные на соблюдение Пользователями помещений следующих требований:

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

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

уведомления Управляющей организации;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.9. Принимать меры по обеспечению ежемесячного до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, внесения нанимателями жилых Помещений платежей, указанных в пункте 3.4.1. Договора, поступивших на счет расчетно-вычислительного центра на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов, формируемых расчетно-вычислительным центром по договору с Управляющей организацией.

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

изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник вправе:

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

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

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

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

3.2. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае не выставления Собственником претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Собственником Управляющей организации до 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

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

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

3.4. Цена Договора включает в себя:

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

а) за содержание и ремонт жилого помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе за услуги по управлению, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, содержанию и ремонту ПЗУ (кодового замка), эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета холодной воды, содержанию и ремонту лифтов;

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

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

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга на основании предъявленных счетов и актов выполненных работ, в соответствии с Приложением 4 (заполняется при наличии протокола общего собрания собственников помещений и/или пустующих жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме) к Договору, которые рассчитываются следующим образом:

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

б) за отопление пустующих жилых и нежилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведения, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

г) дополнительные платежи в отношении жилых и нежилых Помещений - платежи за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в размере, равном величине превышения размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирного 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, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с обязательным уведомлением администрации Приморского района Санкт-Петербурга.

3.4.3. Платежи арендаторов нежилых Помещений, перечисляемые арендатором непосредственно Управляющей организации на основании договоров о долевом участии арендаторов расходах по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) за управление, содержание и текущий ремонт общего имуществ в Многоквартирном доме в отношении занимаемых ими по договору аренды нежилых Помещений, рассчитанные с применением размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга;

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, предоставленные в нежилые Помещения (при отсутствии соответствующих договоров на ресурсоснабжение нежилых Помещений, заключенных арендатором с ресурсоснабжающими организациями), в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

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

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении переданных по договору аренды нежилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.4.2 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.

Обязанность по внесению платы по Договору возникает у Собственника с момента государственной регистрации права собственности Санкт-Петербурга на Помещения, 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).

3.6. В случае, если размер платежей в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.1 Договора, подпунктом а) пункта 3.4.2 Договора, а также подпунктом а) пункта 3.4.3 Договора превышают размер платы за соответствующие услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора полежит уменьшению на величину данного превышения.

3.7. 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 3.4.2 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.

3.8. 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.

3.9. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.

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

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.11. При временном отсутствии нанимателей жилых Помещений размер платы Собственника по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.12. В случаях прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько Помещений в Многоквартирном доме, изменения доли Санкт-Петербурга в общем имуществе в Многоквартирном доме, размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.4.2 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.

3.13. 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 бездействия 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 (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

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

4.4.3. не обеспечением 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 оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельством относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

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

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

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников

помещений в Многоквартирном доме принято решение 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. В случае принятия Собственником решения, об одностороннем полном или частичном отказе от исполнения обязательств по договору в части выплат из бюджета Санкт-Петербурга, Собственник в течение одного рабочего дня, следующего за датой принятия указанного решения направляется Управляющей организации по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Управляющей организации, указанному в договоре, а также телеграммой, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Собственником подтверждения о его вручении Управляющей организации. Выполнение Собственником требований настоящей части считается надлежащим уведомлением Управляющей организации об одностороннем отказе от исполнения контракта. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения Собственником подтверждения о вручении Управляющей организации указанного уведомления либо дата получения Собственником информации об отсутствии Управляющей организации по его адресу, указанному в контракте.

5.7. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, 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. При расторжении Договора должны быть соблюдены нормы жилищного законодательства.

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

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

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными

компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом Многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

6.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Многоквартирного дома 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. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. инициирования общего собрания собственников;

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

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

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

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор заключен с учетом соответствующего решения общего собрания собственников помещений по выбору (изменению) способа управления Многоквартирным домом, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2016, и действует до 31.12.2016.

7.2. 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.

8. Особые условия

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

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

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

9. Прочие условия

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

9.5. 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 14 страницах и содержит 7 приложений.

9.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Перечень Помещений на 2 л.
2. Состав и состояние общего имущества в МКД на 1 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД на 1 л.
4. Форма расчета выплат по договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга на 1 л.
5. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.
6. Перечень коммунальных ресурсов на 1 л.
7. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации на 3 л.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Собственник:
Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Приморского района Санкт-Петербурга»

197349, СПб, пр. Сизова, д.30, корп.1
тел. 576-80-90, факс 576-80-88,
Лицевой счет 0640177 в Комитете финансов Санкт-Петербурга
ИНН7814027050 КПП781401001

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №4 Приморского района»

197373, СПб, пр. Авиаконструкторов, д.11, корп.2,тел. 349-23-56, факс 342-90-42
ИНН 7814409740 КПП 781401001
р/с 407 028 102 550 700 001 04
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России»,
к/с 301 018 105 000 000 006 53, БИК 044030653

Исполняющий обязанности директора

_____ М.В. Романцов

М.П.

Генеральный директор

_____ С.Ю. Попов

М.П.

Перечень Помещений в многоквартирном доме по адресу:

Долгоозерная ул., д. 11, литера А

1. Жилые Помещения, в том числе

- занимаемые нанимателями по договорам социального найма и найма:

№ п/п	№ квартиры/ комнаты	Площадь квартир (м2)			Итого
		отдельных	коммунальных		
			жилая	с МОП	
1	1	72.1			72.10
2	10	50.9			50.90
3	14	50.9			50.90
4	15	71.9			71.90
5	18	50.9			50.90
6	23	71.9			71.90
7	38	50.9			50.90
8	40.1		12.2	20.31	20.31
9	40.2		13.9	23.15	23.15
10	41	50.7			50.70
11	43		14	23.34	23.34
12	56	51			51.00
13	57	33.7			33.70
14	58	72			72.00
15	60	51			51.00
16	79	71.7			71.70
17	80		18.7	29.92	29.92
18	91	50.8			50.80
19	95	50.8			50.80
20	99	50.8			50.80
21	113	71.9			71.90
22	115	50.8			50.80
23	118	88.2			88.20
24	127	71.6			71.60
25	132	71.5			71.50
26	139	71.6			71.60
27	148	71.5			71.50
28	151	71.6			71.60
29	155	71.6			71.60
30	158	88.9			88.90
31	159	72.1			72.10
32	160	50.8			50.80
33	178		29.2	48.58	48.58
34	183	72.1			72.10
35	196	50.9			50.90
36	209	71.3			71.30
37	222	71.6			71.60
38	245	54.8			54.80
39	249	54.8			54.80
40	251	51			51.00
					-
Итого:		**2 180.60**	**88.00**	**145.30**	**2 325.90**

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

- занимаемые гражданами по договорам безвозмездного пользования *отсутствуют*

- пустующие жилые помещения: *отсутствуют*

2. Нежилые помещения

- пустующие нежилые помещения: *отсутствуют*

- занимаемые арендаторами по договорам аренды:

№ п/п	№ помещения	Площадь помещения
1	2Н	19.30
	Итого:	19.30

Собственник

Исполняющий обязанности директора СПб ГКУ "Жилищное агентство Приморского района Санкт-Петербурга"

_____ М.В. Романцов

Управляющая организация

Генеральный директор ООО "ЖКС №4 Приморского района"

_____ С.Ю. Попов

Приложение 2

Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: **Долгоозерная ул., д. 11, литера А**

Год постройки **1987**
Фундамент (тип и материал) **сборные ж/б блоки**
Несущие стены (материал) **сборные ж/б панели**
Перекрытия (материал) **сборные ж/б**
Крыша (материал кровли, площадь) **рулонная 2568 м2**
Балконные плиты, лоджии (наличие: шт., материал) **242 ж/б**
Несущие колонны (наличие, шт.) -
Ограждение несущие конструкции:
Окна в помещениях общего пользования (шт.) **70 шт.**
Двери в помещениях общего пользования (шт.) **36 шт.**
Иные конструкции
Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, водомерный узел, ГРЩ, ПЗУ, лифт пассажирский (№) 7.
Нежилые помещения:
Подвальное помещение (площадь) **2140 м2**
Техническое подполье (площадь)
Технический этаж (площадь)
Колясочные (шт., площадь) **2 шт. 20,2 м2**
Чердак (площадь) **2140 м2**
Технический чердак (площадь)
Лестницы, лестничные площадки (площадь) **2431 м2**
Коридоры (площадь)
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны):
усовершенствованная 1 класс 306 м2, 2 класс 251 м2,
газоны 2535 м2.
Элементы благоустройства:
Детская, спортивная площадка_____
Иные объекты, расположенные на земельном участке_____

Собственник
Исполняющий обязанности директора
СПб ГКУ «Жилищное агентство
Приморского района Санкт-Петербурга»

_____М.В. Романцов

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «ЖКС №4 Приморского района»

_____С.Ю. Попов

Приложение № 5

Перечень
технической документации на многоквартирный дом
по адресу: ул. Долгоозерная, д. 11, литера А
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа		Количество	Примечания (местонахождение)
I Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		1 копия 11 копий	ПТО
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		6 оригинал	ПТО
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		-	-
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	5 оригинал	ПТО
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.5. механического оборудования	-	-
		4.6. электрического оборудования	1 оригинал	ПТО
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	-	-
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	1 оригинал	ПТО
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка			
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП			
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		-	-
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		-	-
№ п/п	Наименование документа			
9.	Акт освидетельствования скрытых работ		-	-
10.	Протокол измерения шума и вибрации		-	-
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		-	-
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		-	-
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета			

14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование			
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		-	-
16.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг			
17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг			
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки прочее			

Собственник:

Исполняющий обязанности директора
СПб ГКУ "Жилищное агентство
Приморского района Санкт-Петербурга"

_____ М.В. Романцов

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКС № 4 Приморского района'

_____ С.Ю. Попов

Приложение № 6
к Договору от _____№____

Перечень коммунальных ресурсов

1. Отопление

Государственное унитарное предприятие «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»

Адрес: 190000, Россия, Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д.12
Информационный центр по работе с населением: 8 (812) 315-84-23
Официальный сайт: www.gptek.spb.ru

2. Горячее водоснабжение

Государственное унитарное предприятие «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»

Адрес: 190000, Россия, Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д.12
Информационный центр по работе с населением: 8 (812) 315-84-23
Официальный сайт: www.gptek.spb.ru

3. Холодное водоснабжени

Государственное унитарное предприятие «Водоканал Санкт-Петербурга»

Адрес: 191015, Россия, Санкт-Петербург, Кавалергардская ул., д.42
Справочная служба: 8 (812) 305-09-09
Официальный сайт: www.vodokanal.spb.ru

4. Водоотведение холодной и горячей воды

Государственное унитарное предприятие «Водоканал Санкт-Петербурга»

Адрес: 191015, Россия, Санкт-Петербург, Кавалергардская ул., д.42
Справочная служба: 8 (812) 305-09-09
Официальный сайт: www.vodokanal.spb.ru

5. Электроснабжение

Открытое акционерное общество «Петербургская сбытовая компания»

Адрес: 195009, Россия, Санкт-Петербург, ул. Михайлова, д.11
Информационно-справочная служба: 8 (812) 336-69-69
Официальный сайт: www.pesc.ru

Собственник:

Исполняющий обязанности директора
СПб ГКУ "Жилищное агентство
Приморского района Санкт-Петербурга"

_____М.В. Романцов

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКС № 4 Приморского района'

_____С.Ю. Попов

Приложение № 7
к Договору от _____№_____

Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация:
   ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
   «Жилкомсервис №4 Приморского района»
2. Почтовый адрес: 197372, г.Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов, д.11, корп.2
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 197372, г.Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов, д.11, корп.2
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: http://жкс-4-спб.рф/
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731: https://www.reformagkh.ru/
6. Адрес электронной почты: jks4@yandex.ru
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель			
Генеральный директор, Попов Сергей Юрьевич	приём потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Приемные дни: пн.17-00 до 19-00, чт. 10-00 до 12-00	349-23-56
Заместитель генерального директора, Фёдоров Сергей Алексеевич	по вопросам экономики	Приемные дни: пн.17-00 до 19-00, чт. 10-00 до 12-00	349-23-56
Аварийно-диспетчерская служба:	Приём заявок потребителей		
пр. Сизова, д.24		круглосуточно	393-91-17
пр. Авиаконструкторов, д.11, корп.2		круглосуточно	348-94-33
ул. Планерная, д.63, корп.3		круглосуточно	343-78-22
техник-смотритель			
Рассказова	вызов по заявкам потребителей	пн.-чт. 09-00 до 18-00	646-82-44
Наталия Борисовна		пят. 09-00 до 17-00	

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора:

- Государственная жилищная инспекция, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом № 68, Телефон: (812) 576-07-01; (812) 576-06-80; (812) 417-41-11

- Жилищный комитет, г. Санкт-Петербург, площадь Островского, дом № 11, Телефон: (812) 576-02-02

Территориальный орган Роспотребнадзора:

- Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по городу Санкт-Петербургу в Приморском районе, г. Санкт-Петербурга, Большая Пушкарская улица, дом № 18, Телефон: (812) 232-80-81

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Исполнителем условий договора управления:

- Отдел районного хозяйства Администрации Приморского района, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 83, Телефон: (812) 576-82-88

Органы прокуратуры:

- Прокуратура города Санкт-Петербурга, г. Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 2, корпус 9, Телефон: (812) 318-26-34

Информация о представителях управляющей организации

В соответствии с Договором отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательств о защите персональных данных. Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в порядке и в сроки, указанные в Договоре для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях.

Представитель Управляющей организации	**Наименование организации, адрес, телефон**	**Выполняемые функции**
Представитель по расчетам с потребителями	Расчет квартплаты: ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Бухгалтерия квартирной группы: Веселова Наталья Владимировна (собственники) Адрес приема потребителей: 197373, Санкт-Петербург, ул. Шаврова, д. 5, корп.1, 2 этаж Телефон: 307-26-10 Козюпина Мария Ивановна Шолох Светлана Николаевна (наниматели) Адрес приема потребителей: Ольховая ул., д.18, 1 этаж, Телефон: 348-39-71	- расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, - подготовка и доставка потребителям платежных документов, - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи
Представитель по эксплуатации приборов учета	ООО «ЖКС № 4 Приморского района»: Начальник ЖЭС№ 2 Шамракова Татьяна Ивановна, тел. 307-29-31 Адрес приема потребителей: 197373, Санкт-Петербург, ул. Лолгоозерная ,д.3, корп.2, Техник ТУ №7 Рассказова Наталия Борисовна тел. 646-82-44	- установка, замена индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, - введение установленных потребителями индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию, - проверка наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных, комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях таких приборов учета.

Собственник:

Исполняющий обязанности директора
СПб ГКУ "Жилищное агентство
Приморского района Санкт-Петербурга"

_____ М.В. Романцов

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКС № 4 Приморского района'

_____ С.Ю. Попов