

ДОГОВОР 10/2020
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

"14"августа2020 года

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга»являющееся собственником жилых помещений, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Санкт-Петербург, город Ломоносов, Госпитальная улица, дом 10, литера А**, в лице заместителя директора Лаптева Вячеслава Валентиновича, действующего от имени Санкт-Петербурга на основании Устава и доверенности № 01-16-137/19-0-0 от 27.12.2019 года именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилкомсервис г. Ломоносова» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Шмелевой Валентины Николаевны действующего (ей) на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые - стороны заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Санкт-Петербург, город Ломоносов, Госпитальная улица, дом 10, литера А**(далее – многоквартирный дом).

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг Собственнику, лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, являющимися собственностью Санкт-Петербурга на законных основаниях (далее - пользователи Помещений), а также иным лицам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется обеспечить перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги.

2.2. Перечень жилых и нежилых (в случае наличия)помещений в многоквартирном доме, являющихся собственностью Санкт-Петербурга (далее - Помещения) приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. 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.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

2.3.1. 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;

2.3.2. 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 текущего ремонта многоквартирных домов.

Об изменении перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2.4. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информация об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 4к настоящему Договору.

2.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

2.5.1. Конституцией Российской Федерации;

2.5.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

2.5.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

2.5.4. Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2.5.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

2.5.6. 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»;

2.5.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

2.5.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

2.5.9. Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее управление многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по: управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Надлежащее содержание общего имущества 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, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

3.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством перечень работ, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения.

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

3.1.3. 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.

3.1.4. 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 с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.5. 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.

3.1.6. Информировать Собственника, пользователей Помещений и совет многоквартирного дома о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

3.1.7. 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.

3.1.8. 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, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах, территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 60 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Информировать Собственника, пользователей Помещений в многоквартирном доме, а также 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.

3.1.10. 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.

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

3.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. использования коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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

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

3.1.13. Ежемесячно и не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, производить расчет платы долевого участия Собственника в содержании и ремонте мест общего пользования многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг предоставленных Собственнику, направлять Собственнику платежный документ – счет-квитанцию по адресу помещения Собственника.

3.1.14. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

3.1.15. 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.

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

3.1.17. Предоставлять Собственнику по его запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и пользователей Помещений, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

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

3.1.20. 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.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам, с соблюдением установленных действующим законодательством требований.

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

3.2.3. Контролировать и требовать от Собственника и проживающих в Помещении лиц выполнение обязательств по настоящему Договору, а также требований действующего законодательства РФ.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.5. В заранее согласованное с Собственником, пользователем Помещений время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником /пользователем Помещений показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником/ Пользователем Помещения время в занимаемое им помещение представителей (работников) Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователю Помещений в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.8. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить, а в отношении Помещений принимать меры по

обеспечению внесения пользователями Помещений платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

3.3.2. Использовать помещение в строгом соответствии с его назначением.

3.3.3. При неиспользовании помещения(-й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.4. Соблюдать и обеспечить выполнение проживающими в помещении лицами санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями и т.п.

3.3.5. Соблюдать либо принимать меры по обеспечению соблюдения пользователями Помещений следующих требований:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, а также не нарушать пломбы на них, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

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

з) соблюдать чистоту и порядок по отношению к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах, лоджиях, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

к) не проводить без согласия Управляющей организации и наличия утвержденных проектов работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

- о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленном сроке проведения очередной поверки;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в

многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (Собственники жилых помещений);

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

3.3.7. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.10. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.12. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.13. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.14. Нести иные обязанности, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.3.15. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций (дверей, окон и т.п.) и за свой счет осуществлять его погрузку и вывоз.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости

выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему 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.

3.4.3. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. 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 в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

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

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.9. Направлять на рассмотрение Управляющей организации жалобы и обращения.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности лиц, проживающих в помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления в установленном действующим законодательством порядке.

4.3. Неиспользование помещения Собственником не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством

Российской Федерации.

4.4. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме
- б) плату за коммунальные услуги.

4.4.1. Цена Договора в отношении Помещений включает в себя:

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

а) за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе за услуги по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения.

б) пени, начисленные пользователям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством, за вычетом пени за несвоевременное внесение пользователями жилых Помещений платы за наем жилых Помещений.

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

При этом установленные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме размеры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в этом доме должны быть рассчитаны с учетом Перечня работ и услуг, утвержденного таким собранием согласно пункту 3.1.2 Договора.

В случае установления общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за управление многоквартирным домом в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, дополнительные платежи Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в отношении жилых и нежилых Помещений, а также платы за управление домом определяются дополнительным соглашением к Договору в пределах средств,

предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на данные цели, пропорционально доле жилых Помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с обязательным уведомлением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга.

4.4.1.3. В случае если размер платежей в соответствии с подпунктом а) пункта 4.4.1.1. Договора, подпунктом а) пункта 4.4.1.2. Договора превышает размер платы за соответствующие услуги, установленный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для указанных собственников, сумма Договора в части Помещений подлежит уменьшению на величину данного превышения.

4.4.1.4. 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 4.4.1.2., подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора, и в Договор вносятся соответствующие изменения.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании счет-квитанции, предъявляемой Собственнику Управляющей организацией ежемесячно не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5.1. В отношении Помещений Собственник обеспечивает перечисление Управляющей организации платежей пользователей 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, на основании предъявленных пользователям 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 пользователями 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 пользователей жилых Помещений, связанных со своевременным внесением платы за содержание и ремонт жилого Помещения, платы за коммунальные услуги.

4.6. В счет-квитанции указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, пени. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, а также другие сведения, подлежащие в соответствии с нормативными актами включению в платежные документы.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.9. 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 Собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. 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.

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

5.3. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

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

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействие не наступили в результате решения

общего собрания собственников помещений.

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

5.5.1. Действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

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

5.5.3. Не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

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

5.6. 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.

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

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

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

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

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

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

6.1.4. Участия в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. Инициирования общего собрания собственников;

6.1.6. Формирования доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы;

6.1.7. Личного присутствия уполномоченного лица и(или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами

технического состояния многоквартирного дома и при необходимости - подписания таких актов.

6.1.8. Предоставления Управляющей организацией ежегодно в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении Договора управления за предыдущий год, а также размещения указанного отчета в системе.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

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

7.3. Договор может быть расторгнут в связи с односторонним отказом Собственника от исполнения Договора с уведомлением за 2 месяца в случаях:

7.3.1. По истечении каждого последующего года со дня заключения Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.3.2. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.4. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на 3 (три) года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой 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.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 14 страницах и содержит 6 приложений.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

9.2.1. Перечень жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся собственностью Санкт-Петербурга (Приложение № 1).

9.2.2. Состав и характеристика (состояние) общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 10, литера А на 2 л. (Приложение № 2).

9.2.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 1 л. (Приложение № 3)

9.2.4. Информация об Управляющей организации на 2 л. (Приложение № 4).

9.2.5. Границы эксплуатационной ответственности сторон на 1 л. (Приложение № 5).

9.2.6. Перечень коммунальных ресурсов на 1 л. (Приложение № 6).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ «ЖИЛИЩНОЕ АГЕНТСТВО
ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА САНКТ-
ПЕТЕРБУРГА»
Петергофская ул., д. 11,
Санкт-Петербург, 198504
Комитет финансов Санкт-Петербурга
(Петродворцовое РЖА, лицевой счет 0630098)
ИНН 7819019448, КПП 781901001
ОКТМО 40395000 ОГРН 1027808918301
р/сч 402018106000000000003
БИК 044030001
СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ
г. Санкт-Петербург
Телефон/факс (812) 409-72-50
Эл. почта секретаря: oro-guja@guzhaptrdv.gov.spb.ru

Управляющая организация:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЖИЛКОМСЕРВИС Г.
ЛОМОНОСОВА»
Ул. Александровская, д. 21а
Г. Ломоносов, 198412
ИНН 7819309098, КПП 781901001
р/сч. 40702810222000002695
в ПАО «Банк Санкт-Петербург»
БИК 044030790
к/сч 301018109000000000790
Телефон/факс (812) 422-40-85
Эл. почта: otdel.dogovorov@mail.ru

Заместитель директора

В. В. Лаптев

«14» августа 2020 г.



Генеральный директор

В.Н. Шмелева

«14» августа 2020 г.



Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 10/2020 от «14» августа 2020года

**ПЕРЕЧЕНЬ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

	Адрес	Площадь помещений
1	г. Ломоносов, Госпитальная улица, дом 10, литера А, кв.1	31,7

Собственник

Заместитель директора



В. В.Лаптев

«14» августа 2020 г.

Управляющая организация

Генеральный директор



В.Н. Шмелева

«14» августа 2020 г.

СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКА (СОСТОЯНИЕ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Ломоносов, Госпитальная ул., д.10, литера А
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки - индивид. _____
4. Год постройки 1963 _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - _____
9. Количество этажей – 1
10. Наличие подвала – _____
11. Наличие цокольного этажа – _____
12. Наличие мансарды - _____
13. Наличие мезонина - _____
14. Количество квартир – 2
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем 227 куб.м. _____
19. Площадь:
 - а) общая площадь многоквартирного дома 63,1 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 48,5 кв. м
 - в) жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – кв. м
 - г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - _____
 - д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – _____
20. Количество лестниц – _____
21. Количество лифтов – _____
22. Количество инвалидных подъемников – _____
23. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – _____ кв.м.
24. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв.м
25. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – _____ кв. м
26. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – кв. м.

27. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 78:40:0020601:1241

Состав и состояние инженерных систем:

Состав и состояние лифтового оборудования:

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Материалы фундамента	Бутовые столбы с забиркой	
2. Материалы стен	Бревенчатые, обшиты и окрашены, перегородки-дощатые.	
3. Материалы перекрытий	Чердачные -деревянные утепленные	
4. Материалы кровли	Шифер	
5. Материалы утепления		
6. Заполнение световых проемов	Оконные-1 створное, 1 глухое, двойные переплеты, дверные-филенчатые	
7. Сети и системы инженерно-технического обеспечения	Печное отопление, газоснабжение-балонное, Электроснабжение-скрытая проводка,	
8. Класс энергоэффективности здания		
9. Иные показатели: количество машино-мест		

Подписи сторон:

Собственник

Управляющая организация



Заместитель директора

В. В.Лаптев

« 17 » августа 2020 г.



Генеральный директор

В.Н. Шмелева

« 17 » августа 2020 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ, УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

1. Управление многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе
 - системы вентиляции,
 - внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях).
4. Дератизация многоквартирного дома.

Подписи сторон:

Собственник

Заместитель директора



В. В. Лаптев

Управляющая организация

Генеральный директор



В.Н. Шмелева

Информация об Управляющей организации

1. Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис г. Ломоносова»
2. 198412, Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Александровская, д. 21а
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации
198412, Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Александровская, д. 21а
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом

Сайт ООО «ЖКС г. Ломоносова»: gkslomonosov.ru

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. N 731

ГИСЖКХ: dom.gosuslugi.ru

Реформа ЖКХ: reformagkh.ru

6. Адрес электронной почты:

zkslomonosov@mail.ru

7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель Шмелева Валентина Николаевна	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	с 9 до 18 обед с 13 до 14	422-76-54
Аварийно-диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	422-33-24
Техник-смотритель	вызов по заявкам потребителей	с 8 до 17 обед с 12 до 13	423-02-40; 422-37-86

8. 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 законодательства 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	ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Ф.И.О. руководителя: Федотов В.Н. Адрес приема потребителей: 190031, Санкт-Петербург, наб. р.Фонтанки,105 Телефон: (812) 325-05-40	- 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 «Инвестиционный мост» Ф.И.О. руководителя: Фролов И.А._ Адрес приема потребителей: г.Ломоносов, ул.Александровская, д.21а Телефон: 923-57-84; 422-40-85	- установка, замена, организация поверки 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

Подписи сторон:

Собственник

Заместитель директора

В. В.Лаптев

«27»августа 2020 г.

Управляющая организация

Генеральный директор

В.Н. Шмелева

«27»августа 2020 г.

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН:

1. По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.
2. По системе холодного и горячего водоснабжения: отсутствует
3. По системе водоотведения: отсутствует
4. По системе теплоснабжения: отсутствует

Подписи сторон:

Собственник

Заместитель директора

В. В. Лаптев



Управляющая организация

Генеральный директор

В. Н. Шмелева



Перечень коммунальных услуг

1. Печное отопление;
2. Газоснабжение – балонное;
3. Электроснабжение – скрытая проводка

Подписи сторон:

Собственник

Заместитель директора

В. В. Лаптев

«14» августа 2020 г.



Управляющая организация

Генеральный директор

В. Н. Шмелева

«14» августа 2020 г.

