

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

РАСПОРЯЖЕНИЕ
от 23 января 2012 г. N 34-р

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРИМЕРНОГО ДОГОВОРА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, НАХОДЯЩИХСЯ
В УПРАВЛЕНИИ ЖСК, ЖК, ТСЖ, В КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ
ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В целях совершенствования договорных отношений между жилищно-строительными, жилищными, иными специализированными потребительскими кооперативами, товариществами собственников жилья (далее - ЖСК, ЖК, ТСЖ) и жилищными организациями, выступающими уполномоченными представителями Санкт-Петербурга - собственника помещений, расположенных в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ (далее - жилищные организации):

1. Утвердить примерный договор на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ, в которых расположены жилые и нежилые помещения, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга, и предоставление коммунальных услуг (далее - Договор) согласно приложению.
2. Рекомендовать жилищным организациям при возникновении, а также на основании ранее возникшего права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ, в случае отсутствия договоров на содержание и ремонт общего имущества в этих домах и предоставление коммунальных услуг с ЖСК, ЖК, ТСЖ заключать договоры с такими ЖСК, ЖК, ТСЖ по форме Договора, утвержденного пунктом 1 настоящего распоряжения.
3. Признать утратившим силу распоряжение Жилищного комитета от 07.02.2011 N 37-р "Об утверждении примерного договора на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ, в которых расположены жилые и нежилые помещения, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга, и предоставление коммунальных услуг", за исключением пункта 3.
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета Гайдея В.Т.

Председатель

Жилищного комитета

В.В.Шиян

ПРИЛОЖЕНИЕ

к распоряжению

Жилищного комитета

от 23.01.2012 N 34-р

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНЫХ
ДОМАХ, НАХОДЯЩИХСЯ В УПРАВЛЕНИИ ЖСК, ЖК, ТСЖ, В КОТОРЫХ
РАСПОЛОЖЕНЫ ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ
СОБСТВЕННОСТЬЮ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Санкт-Петербург " " _____ г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агентство _____ района Санкт-Петербурга", именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице _____, действующего на основании Устава и доверенности N _____ от _____, выданной _____, в лице _____, действующего на основании _____ (Ф.И.О., должность)

Положения об администрации _____ района Санкт-Петербурга, с одной стороны, и _____ (наименование ЖСК, ЖК, ТСЖ), именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____ (далее - Многоквартирный дом), в котором расположены жилые и нежилые помещения, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее - Помещения), обеспечению предоставления в Помещения коммунальных услуг согласно условиям Договора, а Заказчик обязуется обеспечивать внесение Исполнителю платы за выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Перечень Помещений приведен в Приложении 1 к Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного собственниками помещений в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

вывозу твердых бытовых отходов, уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее - Земельный участок), содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ (кодового замка), содержанию и ремонту АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (ненужные работы и услуги вычеркнуть с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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 лиц;
 - 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 РФ.
- 2.1.2. Обеспечивать выполнение текущего ремонта Многоквартирного дома с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

КонсультантПлюс: примечание.

Текст абзаца дан в соответствии с официальным текстом документа.

2.1.3. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключенным на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме и общих собраний членов ТСЖ, ЖСК, ЖК, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с приглашением представителя Санкт-Петербурга, уполномоченного в установленном порядке администрацией _____ района Санкт-Петербурга (если Санкт-Петербург не является членом ТСЖ, ЖСК, ЖК - представитель Санкт-Петербурга в общем собрании членов данных этих участия не принимает).

Указанное дополнительное соглашение к Договору в обязательном порядке должно содержать следующие сведения: дату проведения и номера протоколов вышеуказанных общих собраний, виды работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома, сметную стоимость данных работ (по видам), сроки выполнения работ, условия финансирования работ собственниками помещений в Многоквартирном доме (доля оплаты собственниками помещений сметной стоимости работ), расчет ежемесячного размера платы Заказчика за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, произведенный с учетом доли Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

Для заключения указанного дополнительного соглашения Исполнитель представляет Заказчику протокол(ы) соответствующих общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме и общих собраний членов ТСЖ, ЖСК, ЖК с приложением сметы (смет) на выполнение работ по капитальному ремонту по видам работ, а также расчет размера платы каждого собственника за капитальный ремонт общего имущества (по видам работ) с 1 кв. м общей полезной площади Многоквартирного дома в месяц.

2.1.4. Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, занимаемые гражданами - пользователями жилых Помещений по договорам безвозмездного пользования, гражданами - нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга по договору социального найма и найма, в том числе заключенному с организацией, которой такое жилое помещение предоставлено по договору аренды (далее - наниматели жилых Помещений), следующих коммунальных услуг: _____

(холодное водоснабжение, горячее водоснабжение,

_____ водоотведение, газоснабжение (в т.ч. газ в баллонах), отопление, электроснабжение)

Обеспечивать предоставление следующих коммунальных услуг в сданные в аренду нежилые Помещения: _____

Обеспечивать отопление пустующих жилых и нежилых Помещений.

Указанный в данном пункте перечень коммунальных услуг изменяется Исполнителем организацией при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, 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", постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями" и иными нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

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

2.1.7. По требованию Заказчика представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением Договора, в том числе указанные в пунктах 2.4.2 и 2.4.3 Договора.

2.1.8. При заключении или пролонгации Договора представлять Заказчику протокол общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ, на котором была утверждена смета доходов и расходов ЖСК, ЖК, ТСЖ на текущий год, были установлены размеры платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома для всех собственников помещений в данном доме, а также был утвержден отчет об исполнении сметы доходов и расходов ЖСК, ЖК, ТСЖ за предыдущий год. К указанному протоколу должна быть приложена смета расходов и доходов ЖСК, ЖК, ТСЖ на текущий год, расчет размеров платы собственников помещений в Многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества на текущий год, а также отчет об исполнении утвержденной общим собранием членов ЖСК, ЖК, ТСЖ сметы доходов и расходов ЖСК, ЖК, ТСЖ за предыдущий год.

2.1.9. Ежеквартально представлять Заказчику сведения о сумме дохода от хозяйственной деятельности Исполнителя для последующей корректировки размера платежей по Договору в соответствии с долей Санкт-Петербурга в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.1.10. Предоставлять гражданам - нанимателям Помещений по их 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, об участии представителей администрации _____ района Санкт-Петербурга в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.11. В случае необходимости письменно информировать Заказчика о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, 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" в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

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

2.2.3. Оказывать услуги и(или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

2.2.4. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. В соответствии с условиями Договора в пределах выделенных бюджетных ассигнований, предусмотренных целевой статьей "Расходы на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью Санкт-Петербурга" (код целевой статьи 3500949), в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 02.11.2011 N 658-120 "О бюджете Санкт-Петербурга на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов" вносить Исполнителю денежные средства, рассчитанные в соответствии с пунктом 3.4.2 Договора.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

2.3.3. Принимать меры по обеспечению своевременного внесения нанимателями жилых Помещений и арендаторами нежилых Помещений платежей, указанных соответственно в пунктах 3.4.1, 3.4.3 Договора.

2.3.4. В случае возникновения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько Помещений в пятидневный срок с момента получения указанной информации

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

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов Исполнителя, проверять его текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению Договора и использованию средств Заказчика, требовать от Исполнителя соблюдения условий Договора.

2.4.2. Получать от органов управления Исполнителя информацию о деятельности Исполнителя в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и уставом Исполнителя, в том числе документацию, информацию и протоколы, указанные в пунктах 2.1.6, 2.1.7 Договора, в течение 5 дней с момента получения соответствующего запроса.

2.4.3. Получать у Исполнителя для ознакомления следующие документы:

- 1) устав ЖСК, ЖК, ТСЖ, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации ЖСК, ЖК, ТСЖ;
- 2) реестр членов ЖСК, ЖК, ТСЖ;
- 3) бухгалтерскую (финансовую) отчетность ЖСК, ЖК, ТСЖ, сметы доходов и расходов ЖСК, ЖК, ТСЖ на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК, ЖК, ТСЖ;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ЖСК, ЖК, ТСЖ, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом ЖСК, ЖК, ТСЖ и решениями общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ внутренние документы ЖСК, ЖК, ТСЖ.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

2.4.3. Предъявлять требования к Исполнителю относительно качества оказываемых услуг и(или) выполняемых работ.

2.4.5. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Исполнителя.

2.4.6. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

3. Платежи по Договору

3.1. Заказчик ежемесячно обеспечивает внесение платы за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, 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 в оплачиваемом периоде считаются выполненными надлежащим образом в случае невыставления Заказчиком претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Заказчиком Исполнителю до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.3. Заказчик обеспечивает перечисление Исполнителю 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 государственного унитарного предприятия "Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства" (далее - ГУП "ВЦКП ЖХ") на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов "Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги" (далее - Счет), формируемых ГУП "ВЦКП ЖХ" по договору с Заказчиком. Если размер вносимой нанимателями жилых Помещений платы за содержание и текущий ремонт общего имущества меньше, чем размер платы, установленной Договором, оставшаяся часть вносится Заказчиком в установленном Договором порядке.

3.4. Цена Договора включает в себя:

3.4.1. Платежи нанимателей жилых Помещений, перечисляемые ГУП "ВЦКП ЖХ" на расчетный счет Исполнителя:

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 Многоквартирным домом; по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ (кодового замка), содержанию и ремонту АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения (ненужное вычеркнуть),

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению (ненужное вычеркнуть), предоставленные в жилые Помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для населения Санкт-Петербурга;

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) - в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета 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 этих Помещений.

3.4.2. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в размере, определяемом в соответствии с Приложением 2 к Договору, которые рассчитываются следующим образом:

а) основные платежи за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении пустующих жилых Помещений - платежи, рассчитанные с применением размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленных действующим законодательством для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга;

б) платежи за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении пустующих нежилых Помещений - в соответствии с действующим законодательством с учетом доли этих Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме;

в) за отопление пустующих жилых и нежилых Помещений, размер которых рассчитан с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

г) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) в отношении пустующих жилых и нежилых Помещений - в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

д) дополнительные платежи в отношении жилых Помещений - платежи за услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в размере, равном величине превышения размера платы за указанные услуги, установленного решением общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ для собственников помещений в Многоквартирном доме или для членов ЖСК, ЖК, ТСЖ (в случае если Санкт-Петербург является членом ЖСК, ЖК, ТСЖ) над размером платы за содержание и ремонт жилых Помещений, утвержденным уполномоченным органом государственной власти Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, а также над размером платы Санкт-Петербурга в отношении пустующих жилых Помещений, рассчитанным в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.2 Договора.

В случае установления общим собранием членов ЖСК, ЖК, ТСЖ платы собственников помещений в Многоквартирном доме за содержание и текущий ремонт общего имущества в этом доме, включая плату за управление Многоквартирным домом, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилых Помещений, установленного уполномоченным органом государственной власти Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, дополнительные платежи Заказчика за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома определяются в соответствии с действующим законодательством согласно дополнительному соглашению к Договору в пределах средств, предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на данные цели, пропорционально доле жилых Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме при условии принятия соответствующих решений на общем собрании членов ЖСК, ЖК, ТСЖ, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Размер платы за услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме для каждого собственника помещений в данном доме или членов ЖСК, ЖК, ТСЖ в соответствии со ст. 137 Жилищного кодекса РФ устанавливается на текущий год на общем собрании членов ЖСК, ЖК, ТСЖ на основании утвержденной данным собранием сметы доходов и расходов ЖСК, ЖК, ТСЖ на год. Перед утверждением сметы доходов и расходов ЖСК,

ЖК, ТСЖ на год общее собрание членов ЖСК, ЖК, ТСЖ согласно п. 2 ч. 3 ст. 150 Жилищного кодекса Российской Федерации должно заслушать заключение ревизионной комиссии о данной смете и размерах обязательных платежей и взносов. Соответствующие расходы на производство текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома должны быть включены в расходную часть сметы доходов и расходов ЖСК, ЖК, ТСЖ на год (утверждаемую на общем собрании членов ЖСК, ЖК, ТСЖ) на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о производстве тех или иных видов ремонтных работ, проведенного в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе с обязательным уведомлением администрации _____ района Санкт-Петербурга.

3.4.3. Платежи арендаторов нежилых Помещений, перечисляемые Заказчиком на расчетный счет Исполнителя:

а) за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении занимаемых ими по договору аренды нежилых Помещений - в соответствии с действующим законодательством с учетом доли этих Помещений в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме;

б) за коммунальные услуги, предоставленные в нежилые Помещения (при наличии договоров на ресурсоснабжение нежилых Помещений, заключенных между арендатором и Заказчиком), размер которых рассчитан 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 электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение) - в соответствии с методическими рекомендациями Жилищного комитета с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

3.4.4. Цена Договора не включает в себя плату Заказчика за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, выполнение которого осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключаемым согласно пункту 2.1.2 Договора. Размер платы Заказчика за капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещений и порядок внесения такой платы устанавливается в указанном дополнительном соглашении к Договору.

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на помещения в Многоквартирном доме в Приложения 1 и 2 к Договору вносятся соответствующие изменения путем подписания дополнительного соглашения, при этом размер платы Заказчика в отношении данных помещений рассчитывается в соответствии с условиями Договора.

Обязанность по внесению платы по Договору возникает у Заказчика с момента регистрации права государственной 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 2 рассчитываются с момента открытия наследства (дня смерти собственника помещения).

3.6. Размер платы Заказчика из бюджета Санкт-Петербурга в отношении пустующих Помещений рассчитывается в соответствии с Приложением 2 к Договору, а после предоставления Санкт-Петербургом жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору, а также передачи нежилых Помещений по договору аренды размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга рассчитывается в соответствии с условиями Договора.

3.7. В случае если размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома нанимателей жилых Помещений, рассчитанный в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.1 Договора, и величина выплат, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в отношении пустующих жилых Помещений, рассчитанная в соответствии с подпунктом а) пункта 3.4.2 Договора, превышает размер соответствующей платы за указанные услуги, установленный решением общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ для собственников помещений в Многоквартирном доме или для членов ЖСК, ЖК, ТСЖ (в случае если Санкт-Петербург является членом ЖСК, ЖК, ТСЖ), размер платежей по Договору подлежит уменьшению на величину превышения размеров платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома нанимателей жилых Помещений, а также Санкт-Петербурга - в отношении пустующих жилых Помещений над установленным в Многоквартирном доме размером платы собственников помещений за указанные услуги.

3.8. Сумма платежа Заказчика по Договору может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ при наличии дополнительного дохода, получаемого Исполнителем в результате хозяйственной деятельности Исполнителя при использовании общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с долей участия Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.9. Заказчик вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.

3.10. В случае предоставления Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и непредоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

3.11. При временном отсутствии нанимателей жилых Помещений плата Заказчика по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.12. В случаях прекращения (возникновения) права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько Помещений, изменения доли Помещений в общем имуществе в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению с момента прекращения (возникновения) права собственности Санкт-Петербурга на помещение(я) в Многоквартирном доме.

3.13. В случае вступления в силу нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, органов государственной власти Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы, относящиеся к предмету Договора, расчеты по Договору приостанавливаются до приведения условий Договора в соответствие с действующим законодательством.

3.14. В целях уточнения суммы средств, перечисленной на расчетный счет Исполнителя, а также для учета их по видам начислений Стороны Договора по согласованию ежеквартально (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору.

3.15. Поступившие в ГУП "ВЦКП ЖХ" платежи нанимателей жилых Помещений за содержание и ремонт жилых помещений, платежи за коммунальные услуги (за исключением платы за услуги по газоснабжению Помещений), а также поступившие пени, начисленные нанимателям жилых Помещений, за вычетом пени за несвоевременное внесение нанимателями жилых Помещений платы за наем этих Помещений, перечисляются ГУП "ВЦКП ЖХ" на расчетные счета ЖСК, ЖК, ТСЖ в счет оплаты по Договору.

В случае заключения договоров ЖСК, ЖК, ТСЖ с ГУП "ВЦКП ЖХ" на комплексное обслуживание по расчетам с населением, ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг поступившие платежи нанимателей Помещений за коммунальные услуги перечисляются ГУП "ВЦКП ЖХ" на расчетные счета соответствующих ресурсоснабжающих организаций при условии наличия договоров ресурсоснабжения, заключенных ЖСК, ЖК, ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями (за исключением договоров газоснабжения), или договоров, заключенных ЖСК, ЖК, ТСЖ с Заказчиком на возмещение расходов Заказчика, связанных с обеспечением коммунальными ресурсами многоквартирных домов, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ.

В случае заключения договоров ГУП "ВЦКП ЖХ" с поставщиками, оказывающими услуги по вывозу твердых бытовых отходов и по содержанию и ремонту лифтов, а также договоров ЖСК, ЖК, ТСЖ с ГУП "ВЦКП ЖХ" на комплексное обслуживание по расчетам с населением, ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг поступившие платежи нанимателей жилых Помещений за вывоз твердых бытовых отходов и за содержание и ремонт лифтов перечисляются ГУП "ВЦКП ЖХ" на расчетные счета поставщиков данных услуг при наличии договоров на оказание услуги, заключенных ЖСК, ЖК, ТСЖ с поставщиками данных услуг.

3.16. Поступившие в ГУП "ВЦКП ЖХ" платежи нанимателей жилых Помещений за газ перечисляются ГУП "ВЦКП ЖХ" ресурсоснабжающей организации независимо от наличия договора ресурсоснабжения, заключенного между ЖСК, ЖК, ТСЖ и ресурсоснабжающей организацией.

3.17. На основании решения общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ собственники помещений в Многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в Многоквартирном доме и нанимателями жилых Помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Исполнителем, который отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4. Ответственность Сторон

4.1. Исполнитель несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При заключении договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией Исполнитель осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и(или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых

должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2. Убытки, понесенные Заказчиком или Исполнителем в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Заказчику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Исполнителя, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Исполнителем собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.10 Договора.

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

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

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

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на срок _____, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с _____ 2011 года, но не ранее даты передачи дома в управление Исполнителю с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств N ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)", и действует до _____ 200_ года.

5.2. 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.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. 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.

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

6.3. Исполнитель за 30 дней до прекращения Договора обязан передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств N ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)", а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

7. Особые условия

Компенсации доходов Исполнителя, выпадающих в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг следующим категориям граждан - 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.

8. Прочие условия

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

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

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

Приложения:

1. Перечень Помещений.

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

Заказчик

М.П.

Исполнитель

М.П.

Приложение 1

к Договору

от _____ N _____

Перечень Помещений

1. Жилые Помещения, в том числе

- занимаемые нанимателями по договорам социального найма и найма:

1.1. _____

(N квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.2. _____

1.3. _____

1.4. _____

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

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

1.6. _____

(N квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.7. _____

1.8. _____

1.9. _____

- занимаемые гражданами по договорам безвозмездного пользования

1.10. _____

(N квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.11. _____

1.12. _____

- пустующие жилые Помещения:

1.13. _____

1.14. _____

2. Нежилые Помещения

- пустующие нежилые Помещения:

2.1. _____

(N нежилого Помещения, площадь)

2.2. _____

2.3. _____

- занимаемые арендаторами по договорам аренды

2.4. _____

(N нежилого Помещения, площадь)

2.5. _____

2.6. _____

Приложение 2

к Договору

от _____ N _____

Расчет

выплат по Договору, осуществляемых за счет средств

бюджета Санкт-Петербурга

Таблица 1. Расчет выплат по Договору, осуществляемых

за счет средств бюджета Санкт-Петербурга

в отношении пустующих жилых Помещений

за период с _____ до _____ 200_ года (площадь _____ кв. м)

Заказчик

Исполнитель