Приложение
к письму Жилищного комитета
от _____ № _____

Примерный договор
о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящимся в управлении ТСЖ, в котором расположены помещения, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга, и предоставлении коммунальных услуг

Санкт-Петербург "__"_____ г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство _____ района Санкт-Петербурга», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице _____, действующего на основании Устава и доверенности №____от_____, выданной администрацией _____ района Санкт-Петербурга в лице _____
_____ ,
(Ф.И.О., должность)
действующего на основании Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 с одной стороны, и _____ ,
(наименование ТСЖ)
именуемое в дальнейшем «ОСЖ», в лице _____,
(Ф.И.О., должность)
действующего на основании Устава, с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Собственник поручает, а ОСЖ принимает на себя обязательства по обеспечению выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме 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 Собственник обязуется обеспечивать внесение ОСЖ платы за выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с разделом 3 Договора.

1.2. Перечень Помещений приведен в Приложении 1 к Договору.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к Договору. Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 3 к Договору и определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации (далее – 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», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. ОСЖ обязано:

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:

управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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, содержанию и ремонту ПЗУ (кодового замка), содержанию и ремонту АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатации приборов учета холодной воды, эксплуатации приборов учета природного газа, содержанию и ремонту лифтов (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. Подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, перечень работ услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень работ и услуг 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.

Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденным общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме Перечнем работ и услуг.

2.1.3. В случае если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является

ОСЖ, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.1.4. 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.

Обеспечивать предоставление в помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, следующих коммунальных услуг

_____

(холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение,

_____

отопление, электроснабжение)

Указанный в данном пункте перечень коммунальных услуг может быть изменен ОСЖ 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 РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», 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», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

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

2.1.7. Рассматривать обращения Собственника, а также нанимателей жилых Помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, включая вопросы содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, в том числе поступающие на портал «Наш Санкт-Петербург».

2.1.8. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости). Вести и хранить иную документацию,

связанную с исполнением Договора.

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

2.1.10. Подготавливать и ежегодно не позднее окончания 1 квартала текущего года представлять на утверждение общего собрания членов ОСЖ смету доходов и расходов ОСЖ на текущий год, сформированную с учетом Перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора.

При заключении Договора представлять Собственнику:

- протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором был утвержден Перечень работ и услуг, указанный в пункте 2.1.2 Договора;

- протокол общего собрания членов ОСЖ, на котором с учетом утвержденного общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме Перечня работ и услуг была утверждена смета доходов и расходов ОСЖ 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 ОСЖ за предыдущий год. К указанному протоколу должна быть приложена смета расходов и доходов ОСЖ 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 ОСЖ сметы доходов и расходов ОСЖ за предыдущий год;

- протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором был утвержден размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (в случае если собственники помещений в Многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ОСЖ).

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

2.1.12. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ОСЖ, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

2.1.13. Предоставлять гражданам – нанимателям жилых 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.

2.1.14. В случае необходимости письменно информировать Собственника 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.

2.1.15. Взыскивать с нанимателей жилых Помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, а также пени, начисленные в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.16. Обеспечивать изготовление и доставку платежных документов для внесения платы за содержание жилых помещений и коммунальные услуги нанимателям жилых Помещений.

2.1.17. Производить начисление платы за содержание жилых помещений и коммунальные услуги нанимателям жилых Помещений с применением размеров платы за содержание жилого помещения и тарифов по оплате коммунальных услуг, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений

государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, занимаемых по договорам социального найма. Расчет платы нанимателей жилых Помещений за коммунальные услуги производить в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.1.18. Ежемесячно до 12 числа месяца, следующего за оплачиваемым, получать у Собственника платежные документы для внесения платы за наем жилых Помещений и в течение 2 дней обеспечивать доставку указанных платежных документов нанимателям жилых Помещений.

2.1.19.Ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за оплачиваемым, представлять Собственнику (при наличии технической возможности - в виде электронного документа) информацию о начисленных нанимателям жилых Помещений платежах за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в оплачиваемом месяце, а также сведения о сумме платежей Нанимателей жилых помещений, поступивших за оплачиваемый месяц с разбивкой по Помещениям и видам платежей.

2.2. ОСЖ имеет право:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имущества в Многоквартирном доме с учетом Перечня услуг и работ, утвержденного в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора, а также согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлению 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», постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в порядке, установленном 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 текущему 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. Собственник обязан:

2.3.1. В соответствии с условиями Договора, в пределах выделенных бюджетных ассигнований, предусмотренных целевой статьей «Расходы на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью Санкт-Петербурга» (код целевой статьи 990000061), в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 02.02.2015 № 747-145 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», вносить ОСЖ денежные средства, рассчитанные в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора.

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

2.3.3. Принимать меры по обеспечению своевременного внесения арендаторами нежилых Помещений платежей, указанных в пункте 3.4.2 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 из Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга извещать ОСЖ об изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. Получать от правления ОСЖ информацию о деятельности ОСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и уставом ОСЖ, в том числе документацию, информацию и протоколы, указанные в пунктах 2.1.10, 2.1.11 Договора в течение 5 дней с момента получения соответствующего запроса.

2.4.3. Получать у ОСЖ для ознакомления следующие документы:

1) устав ОСЖ, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации ОСЖ;

2) реестр членов ОСЖ;

3) бухгалтерскую (финансовую) отчетность ОСЖ, сметы доходов и расходов ОСЖ на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) ОСЖ;

5) документы, подтверждающие права ОСЖ на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов ОСЖ, заседаний правления ОСЖ и ревизионной комиссии ОСЖ;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ОСЖ, 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 указанных собственников 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 ОСЖ и решениями общего собрания членов ОСЖ, внутренние документы ОСЖ.

2.4.4. Предъявлять требования к ОСЖ относительно качества оказываемых услуг и(или) выполняемых работ.

2.4.5. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления ОСЖ.

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

2.4.7. Направлять на рассмотрение ОСЖ жалобы и обращения нанимателей жилых Помещений, в том числе поступающие на портал «Наш Санкт-Петербург».

3. Платежи по Договору

3.1. Плату за содержание жилых Помещений, а также плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения вносят наниматели жилых Помещений по платежным документам, изготовление и доставку которых нанимателям жилых Помещений обеспечивает ОСЖ. Собственник не отвечает по обязательствам нанимателей жилых Помещений, связанных со своевременным внесением платы за содержание и ремонт жилого Помещения, платы за коммунальные услуги.

3.2. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в отношении пустующих Помещений, а также платежи, предусмотренные пунктом 3.3 и пунктом 3.4.2. Договора, при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора. Работы и услуги по Договору в оплачиваемом периоде считаются выполненными надлежащим образом в случае невыставления Собственником претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Собственником в ОСЖ до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.3. Если размер платы, вносимой нанимателем жилого Помещения за содержание жилого Помещения, меньше, чем размер платы, установленный для собственников помещений в Многоквартирном доме на соответствующий год решением общего собрания членов ОСЖ на основании утвержденной таким собранием сметы доходов и расходов ОСЖ на год, оставшаяся часть платы вносится Собственником в установленном Договором порядке.

3.4. Цена Договора включает в себя:

3.4.1. Выплаты, осуществляемые за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, в размере_____ (руб), определяемом в соответствии с Приложением 4 к Договору, которые рассчитываются следующим образом:

а) основные платежи за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, 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, занимаемых по договорам социального найма;

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

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

г) дополнительные платежи в отношении жилых и нежилых Помещений – платежи за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в размере, равном величине превышения размеров платы за указанные услуги и работы, установленных решением общего собрания членов ОСЖ для собственников помещений в Многоквартирном доме или для членов ОСЖ (в случае если Санкт-Петербург является членом ОСЖ), 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, занимаемых по договорам социального найма.

В случае установления общим собранием членов ОСЖ платы собственников помещений в Многоквартирном доме за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в этом доме, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилых Помещений, установленного Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, дополнительные платежи Собственника 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. Размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме для каждого собственника помещений в данном доме или членов ОСЖ в соответствии со статьей 137 Жилищного кодекса РФ устанавливается на текущий год на общем собрании членов ОСЖ на основании утвержденной данным собранием сметы доходов и расходов ОСЖ на год.

Смета доходов и расходов ОСЖ на год должна быть сформирована на основании Перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме согласно пункту 2.1.2 Договора. Перед утверждением сметы доходов и расходов ОСЖ на год общее собрание членов ОСЖ согласно пункту 2 части 3 статьи 150 Жилищного кодекса РФ должно заслушать заключение ревизионной комиссии о данной смете и размерах обязательных платежей и взносов.

Общее собрание членов ОСЖ должно быть проведено в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

д) взносы на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении жилых и нежилых Помещений (с учетом положений пункта 3.4.4 Договора), за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

3.4.2. Платежи арендаторов нежилых Помещений, перечисляемые Собственником на расчетный счет ОСЖ:

а) за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении занимаемых ими по договору аренды нежилых Помещений, 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, занимаемых по договору социального найма;

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

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

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

3.4.3. Цена Договора включает в себя взнос Собственника за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, указанный в подпункте д) пункта 3.4.1 Договора, только в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ОСЖ. При этом взносы на капитальный ремонт перечисляются Собственником на указанный специальный счет, открытый ОСЖ в кредитной организации в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.5. При возникновении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.4.1 и в Приложении 4 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора, при этом в Приложение 1 и в Приложение 4 к Договору вносятся соответствующие изменения.

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

3.6. В случае предоставления Санкт-Петербургом пустующих жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору, а также передачи пустующих нежилых Помещений по договору аренды размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.4.1 и в Приложении 4 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора, при этом в Приложение 1 и в Приложение 4 к Договору вносятся соответствующие изменения.

3.7. Сумма платежа Собственника по Договору может быть уменьшена на основании соответствующего решения общего собрания членов ОСЖ при наличии дополнительного дохода, получаемого ОСЖ в результате хозяйственной деятельности ОСЖ при использовании общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с долей Санкт-Петербурга в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.8. Собственник вправе производить оплату услуг по Договору поэтапно.

3.9. В случае предоставления ОСЖ услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и непредоставления услуг, сумма платежей Собственника по Договору подлежит перерасчету (снижению). Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.10. В случаях прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько Помещений в Многоквартирном доме, изменения доли Санкт-Петербурга в общем имуществе в Многоквартирном доме размер выплат из бюджета Санкт-Петербурга, указанный в пункте 3.4.1 Договора и в Приложении 4 к Договору, подлежит перерасчету в соответствии с условиями Договора с момента прекращения права собственности Санкт-Петербурга на Помещения, при этом в Приложение 1 и в Приложение 4 к Договору вносятся соответствующие изменения.

3.11. В случае вступления в силу нормативных правовых актов РФ 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.

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

3.13. На основании решения общего собрания членов ОСЖ собственники помещений в Многоквартирном доме и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного 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 ОСЖ, который отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4. Ответственность Сторон

4.1.ОСЖ 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 ОСЖ договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией ОСЖ осуществляют 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 Собственником или ОСЖ в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется в следующих случаях:

5.1.1. изменения в соответствии с законодательством РФ регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

5.1.2 увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг, но не более чем на десять процентов, в том числе:

- при изменении перечня работ и услуг, указанного в пункте 2.1.2 Договора;
- при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме;
- при возникновении или прекращении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме;
- при предоставлении Санкт-Петербургом пустующих жилых Помещений по договору социального найма, найма или иному договору, а также пустующих нежилых Помещений по договору аренды.

5.2. Соглашение о внесении изменений в Договор совершается в письменной форме и является его неотъемлемой частью.

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

5.4. Договор может быть расторгнут в связи с односторонним отказом Собственника от исполнения Договора в случаях:

5.4.1. Увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг более чем на десять процентов.

5.4.2. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом.

5.4.3. Если ОСЖ в течение двух календарных месяцев подряд не исполняет обязательства, предусмотренные пунктами 2.1.16 - 2.1.19 Договора.

5.3. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4. ОСЖ за 30 дней до прекращения Договора обязано передать вновь выбранной управляющей организации либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом одному из собственников помещений в Многоквартирном доме, указанному в

решении общего собрания указанных собственников об изменении способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. Срок действия Договора

Настоящий Договор заключен на срок_____, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с _____ 20__ года, и действует до _____20 ___ года.

7. Особые условия

Компенсации доходов ОСЖ, 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 РФ, 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. Состав общего имущества в Многоквартирном доме
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Расчет выплат по Договору, осуществляемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Собственник	**ОСЖ**
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
М.П.	М.П

Приложение 1
к Договору от _____ №_____

Перечень Помещений

1. Жилые Помещения, в том числе
- занимаемые нанимателями по договорам социального найма и найма:

1.1._____
(№ 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

1.6._____ _____

(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты)

1.7._____

1.8._____

1.9._____

- занимаемые гражданами по договорам безвозмездного пользования

1.10._____

(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты)

1.11._____

1.12._____

- пустующие жилые Помещения:

1.13._____

1.14._____

2. Нежилые Помещения

- пустующие нежилые Помещения:

2.1._____

(№ нежилого Помещения, площадь)

2.2._____

2.3._____

- занимаемые арендаторами по договорам аренды

2.4._____

(№ нежилого Помещения, площадь)

2.5._____

2.6._____

Приложение 2

к Договору от_____№____

Состав общего имущества в Многоквартирном доме

по адресу: _____, год постройки _____

фундамент (тип и материал) _____

Несущие стены (материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Балконные плиты, лоджии (шт., материал)_____

Несущие колонны (шт., материал)_____

Перегородки (материал)_____

Ограждающие ненесущие конструкции:
Окна в помещениях общего пользования (шт., материал)_____
Двери в помещениях общего пользования (наименование помещений, шт., материал) _____
_____
Иные конструкции_____

Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во)_____, элеваторный узел (кол-во)_____, котельная (кол-во)_____, бойлерная (кол-во)_____, насосы (кол-во)_____.
Лифт пассажирский (шт., №)_____,
Лифт грузовой (№)_____,
Мусоропровод (шт.)_____
АППЗ (кол-во)_____, ПЗУ (кол-во)_____,кодовый замок (кол-во) _____,

иное оборудование _____.

Нежилые Помещения :
Подвальное помещение (площадь)_____
Чердак (площадь) _____
Технические помещения, всего (площадь)_____, в том числе:
технический этаж (площадь)_____
технический чердак (площадь) _____
технический подвал (площадь) _____
иные технические помещения (наименование, площадь)_____.
Лестничные марши, лестничные площадки (площадь)_____
_____
Коридоры (площадь)_____
Колясочные (шт., площадь)_____
Помещения консьержей (шт., площадь)_____

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) _____
_____
Контейнерная площадка (площадь)_____
Элементы благоустройства (наименование, шт.)_____
_____
Детская площадка (площадь, оборудование)_____
Спортивная площадка (площадь, оборудование)_____
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):
Трансформаторная подстанция, иные объекты _____

Приложение 3
к Договору от_____№____

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

№	Наименование работ и услуг
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен

4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перекрытий и покрытий
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта колонн и столбов
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта балок (ригелей) перекрытий и покрытий
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перегородок
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта мусоропроводов
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта печей, каминов и очагов
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек
18.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования

21.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем внутридомового газового оборудования
22.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов)
23.	Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества
24.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года
25.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года
26.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов
27.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности
28.	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения

Приложение 4
к Договору от _____№ _____

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