

Контракт №92/14
на управление многоквартирным домом между управляющей организацией и жилищной организацией, выступающей уполномоченным представителем Санкт-Петербурга – собственника жилых и нежилых помещений в этом доме

Санкт-Петербург

«18» июня 2014 г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Костыленко Владимира Григорьевича, действующего на основании Устава и доверенности № 01-17-102/14 от 27 марта 2014 года, выданной администрацией Центрального района, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Центрального района», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице временно исполняющего обязанности Генерального директора Стригуненко Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава с другой стороны, (далее - Стороны) заключили настоящий государственный контракт (далее - Контракт) о следующем

1. Предмет Контракта

1.1. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Кузнечный пер., д.10, литера А,Б** (далее - Многоквартирный дом), обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга (далее – Помещения), коммунальных услуг согласно условиям Контракта, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Заказчик обязуется обеспечивать перечисление Исполнителю платы за выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Перечень Помещений приведен в Приложении 1 к Контракту.

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

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного 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», и установлен в Приложении 3 к Контракту.

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 в соответствии с пунктом 1.3. Контракта, 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 (в соответствии с составом общего имущества Многоквартирного дома) согласно требованиям 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 Российской Федерации.

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

2.1.3. 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 с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

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

2.1.4. Подготавливать и представлять собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по вопросам проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, в том числе о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в том числе в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.

2.1.5. Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, занимаемые гражданами – пользователями жилых Помещений по договору 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 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 изменяется Исполнителем при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.6. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 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 21.01.06 № 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 Контрактом.

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

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 г. N 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 Контракта.

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

2.1.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Заказчику письменный отчет о выполнении Контракта за предыдущий год.

2.1.11. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии Перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме согласно пункту 2.1.3 Контракта.

2.1.12. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, 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 со стандартами раскрытия информации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами».

2.1.13. Предоставлять Заказчику и 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 Центрального района Санкт-Петербурга в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.14. Предоставлять Заказчику любую информацию по выполнению Контракта в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имущества в Многоквартирном доме с учетом Перечня работ и услуг, утвержденного в соответствии с пунктом 2.1.2 Договора, а также согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 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 Контракта.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Контракту обязательств.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по оказанию услуг и выполнению работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме и качеством предоставляемых коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством и Контрактом.

2.3.2. В случае возникновения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента получения указанной информации извещать Исполнителя об изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Требовать от Исполнителя надлежащего выполнения работ и услуг по Контракту.

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

2.4.3. Получать у Исполнителя документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.10, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14 Контракта.

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

2.4.5. Направлять на рассмотрение Исполнителя жалобы и обращения Нанимателей жилых помещений, в том числе поступающие на портал «Санкт-Петербург».

2.4.6. При несоблюдении Исполнителем условий Контракта Заказчик вправе направить обращение в администрацию Центрального района Санкт-Петербурга об организации проведения проверки деятельности Исполнителя. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение Исполнителем условий Контракта – созывать собрания собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении Контракта с Исполнителем и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

3. Платежи и расчеты по Контракту

3.1. Работы и услуги по Контракту считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае не выставления Заказчиком претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Контракта работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Заказчиком Исполнителю до 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.2. 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 расчетно-вычислительного центра на основании предъявленных нанимателям жилых Помещений платежных документов для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, формируемых расчетно-вычислительным центром по Контракту с Исполнителем.

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

3.3. Цена Контракта – пустующие жилые и нежилые помещения, находящиеся в государственной собственности **отсутствуют**.

4. Ответственность Сторон

4.1 Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации 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 Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2. Убытки, понесенные Заказчиком в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Исполнителем своих обязательств по Контракту, 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 2.1.12 Контракта.

4.4. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, Исполнитель вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается Контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы. Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств, предусмотренных Контрактом, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Контрактом.

4.5. В случае просрочки исполнения Исполнителем обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных Контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Исполнителем обязательств, предусмотренных Контрактом, Заказчик направляет Исполнителю требование об уплате неустоек (штрафов, пеней). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Исполнителем обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается Контрактом в размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Контрактом и фактически исполненных Исполнителем.

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

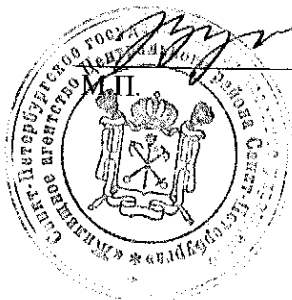
**СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

По адресу: Кузнечный пер., дом 10 литер А,Б

Год постройки _____ 1842,1859
Фундамент (тип и материал) _____ бутовый ленточный
Несущие стены (материал) _____ кирпич
Крыша (материал кровли, площадь) _____ кровельная сталь 936,00 м2
Балконы (наличие, шт.) _____ 3шт
Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации,
отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт.
ПЗУ (кол-во) _____ нет
Лифт пассажирский (кол-во) _____ нет
Нежилые помещения:
Подвальное помещение (площадь) _____ нет
Техническое подполье (площадь) _____ 86,0м2
Технический этаж (площадь) _____ нет
Чердак (площадь) _____ 321,0м2
Технический чердак (площадь) _____ нет
Лестницы, лестничные площадки (площадь) _____ 247,0м2
Сведения о земельном участке, на котором расположен
многоквартирный дом: _____ 1376,0 м2
Площадь (по видам, газоны) _____ уличная нет
_____ дворовая 367,0м2
_____ газон - 118,0м2
Контейнерная площадка (площадь) _____ нет

Заказчик

Санкт-Петербургское Государственное
казенное учреждение «Жилищное агентство
Центрального района Санкт-Петербурга»



М.П. _____
В.Г. Костыленко

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилкомсервис №2 Центрального района
Санкт-Петербурга»



М.П. _____

Д.Н. Тригуненко

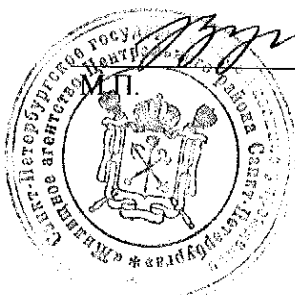
**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме включает 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 холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - кодового замка,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях),
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - очистка мусоропроводов,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.
5. Эксплуатация общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов: приборов учета электрической энергии, приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды.

Заказчик

Санкт-Петербургское Государственное
казенное учреждение «Жилищное агентство
Центрального района Санкт-Петербурга»



[Handwritten signature]
В.Г. Костыленко

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилкомсервис № 2 Центрального района
Санкт-Петербурга»



[Handwritten signature]
Д.Н. Стригуенко