

**Договор № 1161/2024**  
**управления жилым домом между управляющей организацией и жилищной**  
**организацией, выступающей уполномоченным представителем**  
**Санкт-Петербурга – собственника жилых и нежилых помещений**

Санкт-Петербург

20.03. 2024 г.

**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга»** (Калининское РЖА), именуемое в дальнейшем "Собственник" в лице заместителя директора – главного инженера **Федоровой Юлии Валерьевны**, действующее от имени Санкт-Петербурга на основании Устава и доверенности от 13.03.2024 № 04-29-53/24-0-0, выданной администрацией Калининского района Санкт-Петербурга в лице главы Петриченко Сергея Николаевича, действующего на основании Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 №1098, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ремонтно-сервисное управление – СЕВЕР Приморского района» (ООО «УК «РСУ – СЕВЕР Приморского района»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **генерального директора Семеновой Екатерины Викторовны**, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 14.04.2015 № 078000114, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### 1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании распоряжения администрации Калининского района Санкт-Петербурга от 28.02.2024 № 146-р «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., дом 50, корпус 3, литера А» (далее – Многоквартирный дом).

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

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

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

1.4. Перечень Помещений определяется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости и соответствующих договоров с пользователями помещений.

11

1.5. Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.7. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

Конституцией Российской Федерации;

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

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

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

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

Федеральным законом от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства";

Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению жилыми домами»;

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

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

## **2. Права и обязанности сторон**

### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление жилым домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в 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 жилого 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 жилом доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме, а также иных пользователей помещений;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилом доме.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и Пользователям помещений в жилом доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещений в объемах и в соответствии с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

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

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

2.1.6. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан проживающих в жилом доме, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки предусмотренные действующим законодательством.

При обнаружении указанных аварийных ситуаций, произошедших в отношении помещений Собственника, незамедлительно уведомлять об этом Собственника для проведения совместного обследования помещения.

2.1.7. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

Незамедлительно информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

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

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

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

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

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

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

2.1.12. При прекращении управления жилым домом управляющая организация в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом обязаны передать техническую документацию на жилой дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в жилом доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации жилого дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению жилым домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления жилым домом собственнику помещения в доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в доме о выборе непосредственного способа управления жилым домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

2.1.14. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и Пользователей помещений, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в жилом доме.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

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

2.2.3. В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим(квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в Помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией

и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

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

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

### **2.3. Собственник обязан:**

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

2.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.3.3. Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений правил пользования жилыми помещениями, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 N 292/пр «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

2.3.4. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями помещений следующих требований:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации, в случае наличия, сведения:

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

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

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

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

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

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

2.3.9. Принимать меры по обеспечению ежемесячного до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, внесения пользователями Помещений платежей, указанных соответственно в пунктах 3.4.

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

#### **2.4. Собственник имеет право:**

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

2.4.2. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в пунктах 2.1.8, 2.1.13 Договора.

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

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

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

2.4.6. Направлять на рассмотрение Управляющей организации жалобы и обращения Пользователей помещений.

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

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

3.2. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае не выставления Собственником претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть

оформлены в письменном виде и представлены Собственником Управляющей организации до 05 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

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

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

3.4. Цена Договора включает в себя платежи нанимателей жилых Помещений, перечисляемые расчетно-вычислительным центром на расчетный счет Управляющей организации:

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

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

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

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

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

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

3.6. При временном отсутствии нанимателей жилых Помещений размер платы Собственника по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением

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

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

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в жилом доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

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

4.4.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

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

4.4.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

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

4.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц. Собственник не несет ответственности за ущерб, причиненный пользователями Помещений.

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

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

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам 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 действующем законодательстве, а также изменения в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

5.1.2. увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг, в том числе:

при изменении перечня работ и услуг, указанного в пункте 2.1.2 Договора;

при изменении состава общего имущества в жилом доме;

при возникновении или прекращении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в доме;

5.2. Соглашение о внесении изменений в Договор осуществляется 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.

## **6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

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

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

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

6.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в жилом доме, включая непредвиденные расходы;

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

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

## **7. Срок действия договора**

Настоящий Договор заключен на один год, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.04.24 и действует по 31.03.2025 г.

## **8. Особые условия**

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

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

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

## 9. Прочие условия

9.1. Претензионный порядок до судебного урегулирования споров, вытекающих из Договора, является для Сторон обязательным.

9.2. Сторона, считающая, что Договор нарушен другой Стороной, направляет ей письменную претензию, в которой указывается суть нарушения, обстоятельства и документы, свидетельствующие о наличии нарушений, а также действия, которые должны быть совершены другой Стороной в целях устранения нарушений.

9.3. Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 30 (тридцати) дней со дня получения и в указанный срок либо устраняет выявленные нарушения, либо направляет мотивированный письменный отказ от удовлетворения претензии.

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

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

9.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_ страницах и содержит \_\_ приложений.

9.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Состав и состояние общего имущества.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества.
3. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации.

### Реквизиты и подписи сторон:

#### Собственник

**Калининское РЖА**

Юридический адрес:

195009, Санкт-Петербург,

ул. Комсомола, д.33

ИНН 7804070681, КПП 780401001

Лицевой счет 0510194

Казн./сч. 0322164340000000200

Банк./сч. 40102810945370000005

ОКТМО 40330000

БИК 014030106

Северо-Западное ГУ

Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу

#### Управляющая организация

**ООО «УК «РСУ – СЕВЕР**

**Приморского района»**

Юридический адрес:

197183, Санкт-Петербург,

ул. Полевая Сабировская, д. 3

ИНН 7814436504, КПП 781401001,

ОГРН 1097847115607

р/с 407 028 101 55 070 000 534

к/сч 301 018 105 000 000 006 53

БИК 044 030 653


Северо-Западный банк Сбербанка РФ

Г. Санкт-Петербург

Заместитель директора -

главный инженер

**Калининского РЖА**



Ю.В.Федорова

Генеральный директор

**ООО «УК «РСУ – СЕВЕР**

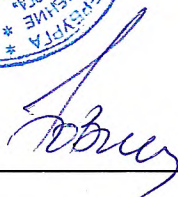
**Приморского района»**



Е.В.Семенова

**СОГЛАСОВАНО**

Начальник юридического  
отдела Калининского РЖА



Ю.Б.Васильева