**Правительство Санкт-Петербурга
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 22 августа 2008 года N 192-р

Об утверждении**[**Примерного договора о долевом участии арендатора
нежилого помещения в расходах по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме**](https://docs.cntd.ru/document/8482090#65C0IR)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Утратило силу на основании
[распоряжения Жилищного комитета Санкт-Петербурга
от 2 марта 2009 года N 34-р](https://docs.cntd.ru/document/891817609)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В целях проведения единой политики Санкт-Петербурга в сфере управления, содержания и ремонта жилищного и нежилого фонда Санкт-Петербурга, а также упорядочения взаимоотношений между организациями, которые на основании договоров управления осуществляют управление многоквартирными домами, расположенными на территории Санкт-Петербурга (далее - управляющие организации), и арендаторами нежилых помещений:

1. Утвердить:

1.1. Примерный договор о долевом участии арендатора нежилого помещения в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно [приложению 1](https://docs.cntd.ru/document/8482090#65C0IR).

1.2. Перечень работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно [приложению 2](https://docs.cntd.ru/document/8482090#7E80KH).

2. Рекомендовать руководителям управляющих организаций заключать (переоформлять действующие) договоры с арендаторами нежилых помещений по форме согласно [приложению 1 к настоящему распоряжению](https://docs.cntd.ru/document/8482090#65C0IR).

3. Считать утратившим силу [распоряжение Жилищного комитета от 21.09.2007 N 112-р "Об утверждении Примерного договора о долевом участии владельца (арендатора, собственника) нежилого помещения в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме"](https://docs.cntd.ru/document/8459063#64U0IK).

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета Вогачева В.Н.

И.о. председателя Комитета
В.Т.Гайдей

**Приложение 1
к распоряжению
Жилищного комитета
от 22.08.2008 N 192-р**

**Примерный договор
о долевом участии арендатора нежилого помещения в расходах по
управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Санкт-Петербург | " |  | " |  | 200 |  | г. |
|  | (дата, месяц, год) |
| (наименование управляющей организации) |
|  | , действующая в соответствии с Уставом и именуемая в |
| дальнейшем "Организация", в лице |  |
|  |  | , |
| (должность, фамилия, имя, отчество) |  |
| действующего на основании |  |
|  | (доверенность, иной документ, дата выдачи, N ) |
|  | , с одной стороны, |
| и |  |  |
|  | (полное наименование организации либо фамилия, имя и отчество физического лица) |
|  | , |
| в лице |  | , |
|  | (должность, фамилия, имя, отчество) |  |
| именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании |
|  | , |
| (указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.) |  |

с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

Организация на основании договора управления с собственником нежилого помещения, используемого Арендатором по договору аренды (далее - Помещение), осуществляет управление многоквартирным домом, выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено Помещение, а Арендатор на основании договора аренды, заключенного с собственником Помещения, обязуется принимать долевое участие в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**2. Помещение**

2.1. Помещение расположено по адресу:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |
| (город, село, поселок и т.д.) |
|  | , дом N |  | , корп. N |  | , этаж |  | , |
| (проспект, улица, переулок и др.) |  |  |  |  |  |  |  |
| помещение N |  | . |
|  | (указываются все номера помещений) |  |
|      2.2. В многоквартирном доме имеются |
|  |
| (лифт, мусоропровод, ПЗУ, АППЗ, кодовый замок) |
|      2.3. Помещение общей площадью |  | кв.м |

представляет собой (нужное подчеркнуть):

- помещение с отдельным входом;

- помещение, доступ к которому осуществляется с использованием помещений, обеспечивающим доступ к жилым помещениям;

- помещение, занимающее отдельную секцию в многоквартирном доме с отдельным входом.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|      2.4. Помещение занимается на основании |  |
|  | . |
| (N и дата договора аренды) |  |
| для использования под |  |
|  | (указать цели использования каждого помещения) |

**3. Права и обязанности Организации**

3.1. Организация обязуется:

3.1.1. Обеспечить надлежащее управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено Помещение, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2\*. Обеспечить предоставление Арендатору дополнительных работ и услуг, выполняемых за дополнительную плату на основании дополнительного соглашения к Договору, либо отдельного договора.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Нумерация соответствует оригиналу. - Примечание изготовителя базы данных.

3.1.3. Уведомлять Арендатора об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей в многоквартирном доме за двое суток.

3.1.4. Сообщать Арендатору об изменении каких-либо сведений, указанных в разделе 8 Договора, в течение 10 дней со дня их изменения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|      3.1.5. Обеспечить представление в Администрацию |  | района |

Санкт-Петербурга (отдел районного хозяйства) сведений о фактическом объеме накопления твердых бытовых отходов ежеквартально до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

3.1.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, а также действующими законодательными и иными правовыми актами.

3.2. Организация вправе:

3.2.1. Требовать своевременного внесения платежей в качестве долевого участия в расходах на управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено Помещение (далее - Платы).

3.2.2. Требовать допуска в Помещение в заранее согласованное сторонами Договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра Помещения, а также находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также в случае расторжения Договора с целью проверки состояния Помещения и соблюдения Арендатором условий его использования, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

**4. Права и обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке Плату.

4.1.2. Использовать Помещение и общее имущество многоквартирного дома в соответствии с их назначением.

4.1.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещении.

4.1.4. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующих согласований, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.5. Немедленно извещать Организацию о любых повреждениях, авариях или иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) многоквартирному дому или Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения многоквартирного дома или Помещения.

4.1.6. Обеспечить соблюдение действующих на территории Санкт-Петербурга Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.7. Обеспечить доступ в Помещение представителям Организации, включая работников специализированных организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в Помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям.

4.1.8. Обеспечить протапливание Помещения в период отопительного сезона в случае отсутствия системы центрального отопления в многоквартирном доме.

4.1.9. Письменно сообщить Организации о предстоящем освобождении Помещения не позднее чем за две недели до момента его освобождения.

4.1.10. Сообщить Организации об изменении своих реквизитов в течение 10 дней со дня их изменения.

4.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с его назначением.

4.2.2. Требовать от Организации возмещения в полном объеме причиненных убытков из-за невыполнения либо ненадлежащего выполнения Организацией своих обязанностей по Договору, в размере и порядке, определяемом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Размер Платы по Договору (размер долевого участия Арендатора в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется с учетом:

- доли собственника Помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, равной отношению площади Помещения к общей площади здания;

- размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленной для собственников помещений в указанном многоквартирном доме;

- перечня работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от категории Помещения, занимаемого Арендатором.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|      5.2. Размер Платы по Договору на момент заключения Договора составляет |  |

руб. в месяц в соответствии с [приложениями 1](https://docs.cntd.ru/document/8482090#7E40KF) и [2 к Договору](https://docs.cntd.ru/document/8482090#7E60KG), которые являются неотъемлемой его частью.

5.3. Денежные средства в счет Платы по Договору, указываемые отдельной строкой в платежном поручении, ежемесячно перечисляются Арендатором на расчетный счет Организации либо вносятся наличными денежными средствами в кассу Организации не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.4. В случае изменения в установленном порядке способа определения размера долевого участия Арендатора Помещения в расходах на управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Организация вправе изменить размер Платы по Договору (п.5.1 Договора и [приложения 1](https://docs.cntd.ru/document/8482090#7E40KF) и [2 к Договору](https://docs.cntd.ru/document/8482090#7E60KG)) в бесспорном и одностороннем порядке. Новая Плата по Договору устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

5.5. Организация осуществляет перерасчет Платы в случаях несоответствия размера Платы, указанного в счете, предъявленном Арендатору, размеру Платы, определяемому в соответствии с п.5.1 Договора.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

6.2. В случае невнесения в установленный срок Платы Арендатор уплачивает Организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, что не освобождает Арендатора от уплаты причитающихся платежей.

6.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Арендатора, обеспечивает Организация за счет средств Арендатора либо Арендатор с согласия Организации и собственника Помещения.

6.4. Арендатор несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

**7. Прочие положения**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.1. Настоящий Договор заключен с | " |  | " |  | года по " |  | " |  |

года (не позднее дня окончания действия договора аренды, заключенного с собственником Помещения) и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением случая, предусмотренного п.5.4 Договора.

7.3. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. Договор может быть расторгнут исключительно в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

7.5. В случае реорганизации стороны по Договору последняя обязуется известить об этом контрагента (другую сторону по Договору) в срок не позднее одного месяца с момента реорганизации.

7.6. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Арендатора, другой - у Организации.

Приложения к Договору:

Расчет размера Платы - на 1 листе.

Расчет размера платы за услуги по вывозу, утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов - на 1 листе.

**8. Реквизиты Сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Организация: |  | Арендатор: |
|  |  |  |
| (наименование организации) |  | (наименование организации либо Ф.И.О. физического лица) |
| Адрес |  |  | Адрес |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Расчетный счет N |  |  | Расчетный счет N |  |
| в |  | отделении банка |  | в |  | отделении банка |
|  |  |  |
| Тел. руководителя: |  |  | Тел. руководителя: |  |
|  |  |  |  |  |
| Тел. бухгалтера: |  |  | Тел. бухгалтера: |  |
|  |  |  |  |  |
| должность: |  |  | должность: |  |
|  |  |  |  |  |
| подпись |  |  | подпись |  |
|  |  |  |  |  |
| / |  | / |  | / |  | / |
|  | (Ф.И.О.) |  |  |  | (Ф.И.О.) |  |
|  |  |  | паспорт серия |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  | N |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  | (кем и когда выдан) |
| М.П. |  | М.П. |

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории Владелец ознакомлен.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|      Арендатор: |  |  |
|  | (подпись) |  |
| М.П. |  |  |

**Приложение 1
к Договору
от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Расчет размера Платы**

Размер Платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается по формуле:

,

где:  - размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соответствующий доле Арендатора в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в рублях в месяц;

 - Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в рублях на 1 кв.м общей площади Помещения в месяц;

 - общая площадь Помещения в квадратных метрах.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| N п/п | Наименование услуги (работы)\* | Размер платы за 1 кв.м общей площади. Помещения () (руб. в месяц) (кроме пп.10, 11) | Размер платы () (руб. в месяц) |
| 1 | Управление многоквартирным домом |  |  |
| 2 | Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме: |  |  |
| 2.1 | Содержание общего имущества в многоквартирном доме |  |  |
| 2.2 | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме |  |  |
| 2.3 | Уборка лестничных клеток |  |  |
| 2.4 | Содержание придомовой территории |  |  |
| 2.5 | Очистка мусоропроводов |  |  |
| 2.6 | Содержание и ремонт лифтов\*\* |  |  |
| 2.7 | Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства |  |  |
| 2.8 | Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты |  |  |
| 2.9 | Содержание и текущий ремонт внутридомовых систем газоснабжения\*\*\* |  |  |
|  | Итого: |  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Услуги (работы), перечисленные в пунктах 4-10, не входят в состав услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в пунктах 2, 3.

\*\* Начисляется для помещений, площади которых были учтены при расчете общей площади дома (в формуле расчета - ), оборудованной лифтами, учитываемой при определении размера платы за содержание и ремонт лифтов в многоквартирном доме.

\*\*\* В многоквартирных домах, в состав общего имущества которых входят внутридомовые системы газоснабжения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|      Итого по всем видам услуг: |  |  |
|  | (рублей в месяц) |  |
| Организация: |  | Арендатор: |
|  |  |  |
| (должность, Ф.И.О., подпись) |  | (должность, Ф.И.О., подпись) |
|  |  |  |
| М.П. |  | М.П. |