

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«25» октября 2018 г.

Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Искровский пр., дом 40, лит. А, квартира № _____, площадью _____ кв.м.

(ФИО): _____

Регистрационный номер свидетельства на право собственности и дата его регистрации: _____

именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Городское Жилищно-Ремонтное Управление» (ООО «ГЖРУ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Скорodka Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

2.2. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Искровский проспект, дом 40, лит. А (далее - Многоквартирный дом), а также обеспечивать предоставление Собственнику в жилые и нежилые помещения (далее - Помещения) коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать (юридическое лицо обеспечивать перечисление) Управляющей организации стоимость выполненных работ и оказанных услуг.

3.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с техническим паспортом на основании действующего законодательства.

3.3. Полный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме установлен в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме (утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290).

3.4. Указанные виды работ и услуг могут быть изменены Управляющей организацией в следующих случаях:

- а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,
- б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг.
- в) об этих изменениях Управляющая организация уведомляет Собственника в двухнедельный срок.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, а так же предоставлять иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, в т.ч. осуществлять обработку персональных данных, первичный прием, ведение и хранение баз персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.3. В интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления, в том числе на обработку персональных данных Собственника в целях исполнения настоящего Договора.

4.1.4. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственниками Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 (далее Правила), 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», «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

4.1.6. Управляющая организация обязана ежегодно в течение 1 квартала текущего года представлять собственникам помещений Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах. Отчет размещается в помещении управляющей организации, а так на официальном сайте управляющей компании.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с требованием раздела VII ЖК РФ вносить Управляющей организации плату за содержание, ремонт жилого помещения и услуги (работы) определенные в Приложении №1 к Договору.

4.2.2. Своевременно в полном объеме в соответствии с требованием раздела VII ЖК РФ вносить Управляющей организации плату за коммунальные услуги предоставленные для мест общего пользования, а также оплачивать предоставленные в Помещение коммунальные услуги, предусмотренные Договором в случае, если на общем собрании собственников не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО) или если такое решение принято, но не реализовано.

4.2.3. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на Помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.2.4. Для обеспечения оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны либо телефоны своего Представителя и незамедлительно уведомлять о смене номеров контактных телефонов.

5. Размер платы

5.1. Размер ежемесячной платы Собственника за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с нормативно - правовыми актами правительства Санкт-Петербурга (Комитет по тарифам Санкт-Петербурга).

5.2. Размер ежемесячной платы за предоставление услуг по телетрансляции, радиовещанию, расчетно-кассовому обслуживанию и других услуг определяется в соответствии с заключенными договорами между Управляющей организацией и организациями, предоставляющими указанные услуги.

5.3. Полный перечень работ и услуг указанный в пунктах 5.1., 5.2., приведен в Приложении №1 настоящего договора.

5.4. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение) рассчитывается согласно тарифам, установленным органами государственной власти и органами местного самоуправления и Правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Правительством Российской Федерации.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Приложением №1 к Договору работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно. Размер ежемесячной платы для Собственника рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ).

6. Ответственность Сторон

6.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и за убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за последствия аварий, произошедших на инженерном оборудовании общего имущества в том случае, если физический износ этого оборудования достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании ВСН 58-88, уровня предельно допустимых

характеристик надежности и безопасности, что подтверждается актом осмотра, составленным ООО «ГЖРУ» и представленный собственникам путем размещения акта на стендах, расположенных в каждой парадной на первых этажах у лифтов.

6.5. Собственники помещений обязаны незамедлительно принять решение на общем собрании собственников помещений о замене инженерного оборудования достигшего уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности.

6.6. Собственник несет солидарную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при несоблюдении им своих обязательств установленных пунктом 6.5.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору (в случае отсутствия индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС), Управляющая компания после соответствующей проверки и составления акта, вправе увеличить начисления за ХВС, ГВС, водоотведение пропорционально количеству выявленных проживающих без регистрации в квартире.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

7.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

7.5. В случае если собственники помещений на общем собрании примут решение о расторжении договора с ООО «ГЖРУ» или примут решение об изменении способа управления (ТСЖ), установленное ООО «ГЖРУ» оборудование системы ПЗУ будет заменено на оборудование ПЗУ, установленное до управления ООО «ГЖРУ».

7.6. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (в т. ч. принятие общим собранием решения об установлении размера платы, не позволяющим надлежащим образом исполнять Управляющей организации свои обязательства по настоящему договору).

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на два года и вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи Многоквартирного дома. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения информации в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников.

9. Реквизиты и подписи сторон:

Собственник помещения

тел. дом. _____

тел. моб. _____

_____ / _____

Управляющая организация

ООО «Городское Жилищно-Ремонтное Управление»

193079, г. Санкт-Петербург,

Октябрьская набережная д.102 лит. А.

т/ф: 313-63-47, email: uk-gru@mail.ru

ИНН 7811427075 КПП 781101001

Филиал №7806 Банка ВТБ (ПАО)

Р/с 40702810529060006109

К/с 30101810240300000707

БИК 044030707



Скородок Д.Л.

М.П.

Приложение № 1 «Полный перечень работ и услуг и их стоимость в расчете на 1 кв. м. площади»
к Договору от «25» октября 2018 года.

Во исполнение Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2017 г. № 200-р «Об установлении размера платы за содержание помещений» размер платы с 01.09.2018 г. установлен в размере указанном в данной таблице.

№ п/п	Наименование услуги	Тариф на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения (руб.) в месяц
1	Управление МКД	3,00
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	12,45
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,21
4	Уборка и сан.очистка земельного участка	1,88
5	Очистка мусоропроводов	1,59
6	Содержание и ремонт ПЗУ	0,34
7	Содержание и ремонт АППЗ	0,44
8	Содержание и ремонт лифтов	2,14
9	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,66
10	ХВ (содержание общего имущества)	30,09
11	ГВ (содержание общего имущества)	104,75
12	Электроэнергия (содержание общего имущества) день/ночь	3,61/2,09
13	Телетрансляция (за один ввод)	95,00
14	Диспетчер охр. сигнализации	3,10
15	Расчетно-кассовое обслуживание (за одну квитанцию)	11,00

Подписи сторон:

Собственник помещения

_____ / _____ /

Управляющая организация

М.П.  /Скородок Д.Л./