

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

Собственник помещения в многоквартирном доме расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский пр., дом 4, площадью жилых и нежилых помещений 30214,83 кв.м, (далее – МКД), квартира № _____, площадью _____ метров квадратных (ФИО): _____

Регистрационный номер: _____, дата регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Городское Жилищно-Ремонтное Управление» (ООО «ГЖРУ») ИНН7811427075, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Скорodka Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и предоставление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД.

2. Особые условия

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и Решения общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, Товарищеский пр., дом 4, проведенного в период с 07.10.2019 г. по 23.10.2019 г.

2.2. Заключение настоящего Договора осуществляется путем совершения конклюдентных действий без подписания его сторонами (совершение потребителем действий по оплате выставляемых счетов-извещений на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг, предоставляемых ООО «ГЖРУ» ИНН 7811427075).

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещений обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, обеспечить предоставление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД, а также обеспечивать предоставление Собственнику в жилые помещения коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации стоимость выполненных работ и оказанных услуг.

3.2. Состав общего имущества МКД равен составу общего имущества, отраженному в техническом / технико-экономическом паспорте МКД и в п.1 ст.36 ЖК РФ. Данный состав общего имущества изменяется в случае включения в состав общего имущества нового инженерного оборудования или при изменении действующего жилищного законодательства.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД равен минимальному перечню услуг и работ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2012 № 290, а так же включает в себя дополнительные услуги: «телетрансляция», «радио», «вычислительный центр» и действует во времени до момента изменений, указанных в п. 3.4 договора.

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указанный в п. 3.3 договора, может быть изменен Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников жилых/нежилых помещений МКД, при изменении состава общего имущества МКД;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства (Жилищный кодекс РФ и иные связанные с ним нормативно-правовые акты РФ), регулирующего минимальный перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг;

в) об этих изменениях Управляющая организация уведомляет Собственника помещений в двухнедельный срок путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах, расположенных на площадках первых этажей каждой парадной.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Управлять МКД 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 МКД, а так же предоставлять иные услуги, направленные на достижение целей управления МКД, в т.ч. осуществлять обработку

персональных данных, первичный прием, ведение и хранение баз персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

4.1.3. В интересах и от имени Собственника помещений заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами местного самоуправления, в том числе на обработку персональных данных Собственника помещений в целях исполнения настоящего Договора, а также на обеспечение и контроль доступа к общему имуществу организациям, предоставляющим Собственникам помещений индивидуальные услуги связи, Интернета, телефонии и охраны.

4.1.4. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственниками помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, в случае, если на общем собрании собственников МКД не принято решение в порядке п.4.4 ст.44 ЖК РФ о заключении собственниками помещений договоров холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления с ресурсоснабжающими организациями и с Региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также предоставление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД.

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 (далее: Правила 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 ежемесячно направляет Собственнику жилых/нежилых помещений счет-извещение на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг, оформленное в соответствии с требованиями «Правил 354» путем передачи через почтовый ящик, принадлежащий Собственнику и расположенный в соответствующей парадной МКД. Счет-извещение форматом А5, салатого цвета имеет две стороны и содержит в себе следующую информацию: реквизиты управляющей организации, номер лицевого счета, ФИО Собственника, адрес и размер его жилого/нежилого помещения, номер телефона Собственника, количество проживающих и зарегистрированных в жилом помещении, перечень услуг, их стоимость и тарифы, телефоны организаций предоставляющих услуги по договорам заключенным с управляющей организацией, общая начисленная плата за месяц, сумма долга (при наличии), показания общедомовых приборов учета, QR-код и иная информация, связанная с управлением МКД.

4.1.7. 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» о выполнении Договора размещается в помещении Управляющей организации, а так же на официальном сайте Управляющей организации.

4.1.8. На основании п. 1 ст. 161 ЖК РФ для обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан Управляющая организация производит замену вышедшего из строя или морально и технически устаревшего инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, и установку нового инженерного оборудования, улучшающего качество предоставляемых услуг с включением его в состав общего имущества с момента его установки (замены), при этом стоимость такого оборудования и работ по его замене не должна превышать размер платы за содержание жилого помещения, установленной в п. 5.1 данного договора.

4.1.9. В соответствии со ст. 161 ЖК РФ в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества, Управляющая организация использует технические и другие нежилые помещения МКД (ГРЩ, подвальные помещения, водомерные и тепловые пункты, машинные отделения и др.) в соответствии с требованиями законодательства о техническом регулировании, санитарно-эпидемиологическом благополучии и пожарной безопасности.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с требованием раздела VII ЖК РФ вносить Управляющей организации плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указанные в п. 3.3 договора.

4.2.2. Своевременно в полном объеме в соответствии с требованием раздела VII ЖК РФ вносить Управляющей организации плату за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества МКД, а также оплачивать предоставленные коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

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 утери/приобретения права собственности на жилое/нежилое помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в МКД в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных и временно проживающих лиц в занимаемом жилом помещении, 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 для своевременной замены нового номера телефона в счет-извещении.

4.2.5. Обеспечить в рабочее время Управляющей организации (с 9-00 до 18-00) доступ в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами. При одновременном использовании бытовых приборов и оборудования, их суммарная мощность не должна превышать максимально допустимую. Допустимая мощность определяется техническими характеристиками автоматических выключателей (из расчета : указанная на автоматическом выключателе сила тока, умноженная на подаваемое напряжение 220 V).

4.2.7. Оснастить жилые/нежилые помещения приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии, а также обеспечить ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, своевременно с 20 по 25 число каждого месяца подавать показания приборов учета одним из способов: в личном кабинете жителя (регистрация на сайте управляющей организации), СМС сообщением по телефону 8-911-130-05-72 с номера телефона Собственника, который указан в счет-извещении, при оплате квитанции в Сбербанке, АО «Петрозлетросбыт» через платежный терминал, через почтовый ящик, установленный на входных дверях офиса Управляющей организации, расположенного по адресу ул. Подвойского, д.38 (при подаче через почтовый ящик обязательно указывается адрес, № квартиры, телефон, ФИО, дата и подпись; без указанных реквизитов показания не принимаются). Изменения способа подачи показаний размещаются управляющей организацией в счетах-извещениях, направляемых собственникам помещений, и являются обязательными для исполнения.

В случае не предоставления показаний приборов учета за расчетный период плата рассчитывается исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса определенного по показаниям прибора учета не более 3-х расчетных периодов подряд.

По истечении указанных периодов плата рассчитывается исходя из установленных нормативов потребления.

В случае передачи данных приборов учета посредством СМС сообщения с телефонного номера, не соответствующего указанному в счете-извещении, переданные показания не принимаются к учету.

4.2.8. Установка/замена приборов учета потребляемых коммунальных услуг осуществляется Управляющей организацией на основании поданного Собственником заявления в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

В случае выхода приборов учета из строя / неисправности, Собственник обязан незамедлительно известить Управляющую организацию и сообщить показания приборов учета на момент их выхода из строя.

Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтажа непосредственно Собственником помещения или сторонними организациями, производится в присутствии представителя Управляющей организации. Присутствие представителя Управляющей организации оплачивается Собственником в размере расценки на платные услуги, размещенные на официальном сайте Управляющей организации.

4.3. Собственнику запрещено:

4.3.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

4.3.2. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

4.3.3. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

4.3.4. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

4.3.5. несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5. Размер и способ оплаты

5.1. Размер платы за содержание жилого помещения (включающего в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества МКД) на 2019 год равен размеру платы за содержание жилого помещения, установленному распоряжением Комитета по тарифам города Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договору социального найма на 2019 год. Размер платы за содержание жилого помещения изменяется в последующие годы на размер платы, устанавливаемый распоряжениями Комитета по тарифам города Санкт-Петербурга за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договору социального найма на каждый соответствующий календарный год.

5.2. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение), а также коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества МКД рассчитывается согласно тарифам, установленным органами государственной власти, органами местного самоуправления и согласно Правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Правительством Российской Федерации.

5.3. Размер ежемесячной платы за оказанные услуги по содержанию жилого/нежилого помещения и за коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества МКД (п. 5.1, 5.2 договора) для Собственника помещений рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ).

5.4. Размер ежемесячной платы за предоставление дополнительных услуг определяется в соответствии с заключенными договорами между Управляющей организацией и организациями, предоставляющими указанные услуги и составляет на момент заключения договора:

- «телетрансляция» - 110,00 руб.,

- «радио» - 90,50 руб.,

- «вычислительный центр» - 11,00 руб.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных п.3.3 Договора 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 за оказанные дополнительные услуги для Собственника помещений рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ) и включается дополнительной строкой в счетах-извещениях по оплате за содержание жилого помещения, представляемых Управляющей организацией.

5.6. Если по результатам исполнения договора управления МКД фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг, работ по управлению, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

5.7. Объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД в размере превышения объема коммунальных в целях содержания общего имущества МКД предоставленных на общедомовые нужды, определенные исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, над объемом рассчитанных исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД, предоставленных на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.8. Оплата счет-извещения на жилищно-коммунальные и прочие услуги производится не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным. Оплата производится различными способами. От выбранного способа оплаты будет зависеть комиссия Банка от 0% до 3%: через личный кабинет жителя (адрес сайта: www.giru.ru) банковской картой Visa, MasterCard и МИР выпущенные любым банком (комиссия 2%), через Сбербанк ОнЛайн или интернет банкинг любого другого банка (комиссия 1%), через другие банки (комиссия устанавливается самим банком), через платежный терминал «ПСКБ» – (комиссия 2%), в любом отделении Сбербанка через кассира - операциониста (комиссия 3%), через платежный терминал Сбербанка наличными деньгами (комиссия 2%), через платежный терминал Сбербанка банковской картой Сбербанка (комиссия 1%), через ПАО «Банк Санкт-Петербург» или АО «Тинькофф банк» при наличии открытого счета в этом банке (комиссия 0%). Изменения способа оплаты размещаются управляющей организацией в счетах-извещениях, направляемых собственникам помещений, и являются обязательными для исполнения.

5.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения платы за потребленные этими лицами коммунальные услуги (в случае отсутствия индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС), Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта (в порядке установленном п. 56, 56.1 и п.57 Правил 354), производит начисления за ХВС, ГВС, водоотведение пропорционально выявленному количеству проживающих в квартире.

Акт является безусловным документом, подтверждающим количество временно проживающих потребителей и оспариванию не подлежит.

6. Ответственность Сторон

6.1. Убытки, понесенные Собственником помещений 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 помещений 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, входящем в состав общего имущества МКД в том случае, если физический износ этого инженерного оборудования достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности № 3 ВСН 58-88(р) и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц.

6.5. В случае достижения физического износа инженерного оборудования уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять решение на общем собрании собственников помещений о замене инженерного оборудования достигшего уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, и порядке финансирования этих работ и материалов за счет дополнительных средств собственников помещений.

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

6.7. Собственник помещений несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, а также за несоблюдение требований, установленных в п. 4.2.6 и 4.3 данного Договора, в соответствии с действующим законодательством.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Условия Договора подлежат изменению в случае принятия нормативного законодательного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре, или в случае принятого на общем собрании собственников помещений решения об изменении условий договора.

7.2. Договор может быть расторгнут Собственником помещений в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений МКД в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, что подтверждается вступившим в законную силу решением суда.

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

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении данного Договора, в порядке, предусмотренном п. 7.2 и п. 7.3 данного Договора по окончании срока его действия, данный Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на два года и вступает в силу со дня внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ (п.7 ст. 162 ЖК РФ). 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 в порядке, определенном пунктами 7.2 и 7.3 настоящего Договора.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников помещений о дате начала исполнения договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, установленных в парадных МКД.

9. Подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Городское Жилищно-Ремонтное Управление»
193079, г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб. д.102, лит.А
ИНН7811427075, КПП 781101001, ОГРН 1097847002351
Филиал №7806 БАНКА ВТБ (ПАО), Р/с 40702810529060006109
БИК 044030707, К/с 30101810300000000707

Телефон/факс 313-63-47.

Дата 27 сентября 2019г

Генеральный директор Д. Л. Скородок



Собственник помещения:

тел. мобильный _____

доп. телефон _____

Дата _____

Подпись _____