

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Санкт-Петербург

«01» февраля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Городское Жилищно-Ремонтное Управление» (ООО «ГЖРУ») ИНН 7811427075, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Скорodka Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр.Большевиков, д.11 к.2, лит.А, с другой стороны, действующие на основании п.п.4 ст.10 и п.1 ст.162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД, заключили настоящий договор управления на условиях и в порядке с принятым решением общего собрания собственников помещений, проведенного в форме очно-заочного голосования с 05.12.2024 по 15.01.2025 г.

1. Цель договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом.

2. Общие положения.

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

2.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

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 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д.11 к.2, лит.А, а также обеспечивать предоставление Собственнику в жилые/нежилые 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 многоквартирного дома отражен в технико-экономическом паспорте МКД изготовленном Жилищным комитетом СПб на основании Постановления правительства Санкт-Петербурга №345 от 31.03.2008г. в целях реализации ведомственной целевой программы «Паспортизация многоквартирных домов в Санкт-Петербурге» (технико-экономический паспорт размещен на сайте dominfospb.ru).

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, и действует во времени до момента изменений, указанных в п.3.4 договора (отсылочная норма).

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 в МКД, при изменении состава общего имущества в МКД, или с учетом иных законных обстоятельств;

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 общим имуществом 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 Собственников 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 Собственников 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, вывоз ТКО, 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.

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 27.09.2003г. № 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. Ежегодно до конца первого 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 компании.

4.1.7. На основании п.1 ст.161 ЖК РФ для обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания граждан, управляющая организация ООО «Городское Жилищно-Ремонтное Управление» ИНН 7811427075 при отсутствии принятого собственниками решения, проводит замену вышедшего из строя или морально технически устаревшего инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, и установку нового инженерного оборудования, улучшающего качество предоставляемых услуг, при этом, стоимость такого оборудования и работ по его замене не должны превышать размер платы за содержание жилого помещения.

4.1.8. Требовать от собственника (пользователя) помещения, допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется для проведения осмотров общего имущества и устранения аварийных ситуаций.

4.1.9. Заключение со специализированной организацией договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования МКД если такое оборудование имеется.

4.1.10. Размещать на оборотной стороне счет-извещения (квитанций) информацию о предстоящих общих собраниях собственников помещений, а также иную информацию необходимую для уведомления собственников и связанную с исполнением настоящего договора.

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 услуги, предоставленные на содержание общего имущества (СОИ), 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 контактных номеров телефонов.

4.2.5. Обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать жилое помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

4.2.6. 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.

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности 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: величины указанной на автоматическом выключателе силы тока, умноженной на подаваемое напряжение 220 В).

4.2.8. На основании п.5.8.7 и п.5.8.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя от 27.09.2003г. № 170 собственники обязаны соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, а именно:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, наполнители для кошачьих туалетов, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.
- м) кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см) в нижней части дверей;
- н) не блокировать систему внутриквартирной вентиляции путем установки бытовых вытяжек;
- о) не производить огораживание мест общего пользования перегородками и не хранить личные вещи в местах общего пользования;
- п) не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования и не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению проектной схемы размещения в жилом помещении ВДГО;
- р) подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;
- с) обеспечить доступ представителям специализированной организации для ежегодного осмотра ВДГО (порядок и сроки проведения ежегодного осмотра ВДГО размещаются заблаговременно на информационных стендах и на входных дверях в парадные).

В случае причинения вреда имуществу других собственников, связанного с несоблюдением указанных правил, собственник, допустивший нарушение, будет возмещать причиненный вред в полном объеме.

5. Порядок определения цены договора, размера и срока внесения платы.

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 2025 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 2025 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 услуги на СОИ рассчитывается согласно тарифам, установленным органами государственной власти, органами местного самоуправления и согласно Правил 354.

5.3. Размер ежемесячной платы за оказанные услуги по содержанию жилого помещения и за коммунальные услуги на СОИ (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 услуг по телетрансляции, радиовещанию, вычислительного центра и другие услуги, определяется в соответствии с заключенными договорами между Управляющей организацией и организациями, предоставляющими указанные услуги. Размер ежемесячной платы за услуги не предусмотренные настоящим договором, определяется на основании решений предыдущих собраний собственников помещений.

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.

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

5.8. Оплачивать квитанции необходимо не позднее 20 числа месяца следующего за расчетным.

5.9. Оплата за предоставленные услуги по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные ресурсы потребляемые при содержании общего имущества МКД, прочие услуги производится на основании представленного собственнику через почтовый ящик, расположенный в соответствующей парадной МКД, счет-извещения, оформленного в соответствии с требованиями Правил 354.

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за потребленные этими лицами коммунальные услуги (в случае отсутствия индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС), Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта, вправе увеличить начисления за ХВС, ГВС, водоотведение пропорционально выявленному количеству проживающих в квартире.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору управления.

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками и (или) доверенным лицом (Председателем Совета МКД), выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий Договора;
- проведения внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. В целях контроля за содержанием общего имущества Председатель совета многоквартирного дома вправе получать от ответственных лиц Управляющей компании информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнении работ, проверять объемы, качество и своевременность их устранения, выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

7. Ответственность Сторон.

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

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

7.3. 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.

7.4. 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, и превышает установленную приложением №3 ВСН 58-88(р) продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены).

7.5. 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.

7.6. Собственник помещений несет солидарную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при несоблюдении им своих обязательств установленных пунктом 7.5 настоящего договора.

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

8. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора.

8.1. На основании п.9 и п.10 Протокола общего собрания собственников помещений от 16.01.2025 г, Договор управления заключается собственниками помещений путем подписания его представителями сторон.

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 решения, принятого на общем собрании собственников помещений.

8.2. 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.

8.3. 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 помещений МКД решения об установлении размера платы, не позволяющим надлежащим образом исполнять Управляющей организации свои обязательства по настоящему договору).

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9. Срок действия Договора.

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на два года и вступает в силу с даты, определенной в Решении общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, проводимого в форме очно-заочного голосования с 05.12.2024 по 15.01.2025 г. в МКД по адресу пр.Большевиков, д.11 к.2, лит.А. 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. Собственники вправе направить в управляющую организацию заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений МКД, проведенного в порядке, установленном ЖК РФ.

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

10. Подписи сторон

Собственники помещений

Условия и способ заключения настоящего договора управления утверждены на общем собрании собственников помещений МКД, расположенного по адресу пр.Большевиков, д.11 к.2, лит.А (Протокол №1 от 16.01.2025, п.9, 10).

Председатель совета МКД

Александр Юрьевич Буков

Управляющая организация

ООО «Городское Жилищно-Ремонтное Управление»
193312, г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского, д.38, лит. А пом.1-Н,
ч. пом. 18-27, 60. Тел. 8(812) 313 63 47.
ИНН 7811427075, КПП 781101001, ОГРН 1097847002351
Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ВТБ ПАО г. Москва
Р/с 40702810129060006109 К/с 30101810145250000411
БИК 044525411
e-mail: uk-gru@mail.ru

Генеральный директор

Дмитрий Леонидович Скородок

