

**ПРОЕКТ договора управления многоквартирным домом,
утвержденный решением общего собрания собственников помещений между
Управляющей организацией и Собственником помещения**

Российская Федерация, Ленинградская
область, Всеволожский муниципальный
район, Муринское городское поселение, город
Мурино

«_____» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Строительная Красота» (ОГРН: 1207800001782
дата выдачи: 14.01.2020) в лице генерального директора Федоровича Владимира Федоровича,
действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной
стороны

и

собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома по адресу: Российская
Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское
поселение, город Мурино, улица Шоссе в Лаврики, д. 63, согласно списка в реквизитах сторон, именуемые
в дальнейшем Собственник (Собственники), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения:

- 1.1. Условия настоящего договора с приложениями являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491; 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 многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»; Иными законодательными и нормативными актами Российской Федерации.
- 1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от «_____» _____ 2021 г.), хранящегося по месту юридического адреса управляющей организации ООО «Строительная Красота» - 195112 ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ НОВОЧЕРКАССКИЙ, ДОМ 1, ЛИТЕР К, ПОМЕЩЕНИЕ 2-Н КОМНАТА 167. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется согласно Постановлению правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.
- 1.4. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах

государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена сайте Управляющей организации – <https://stroitelnaya-krasota.kvado.ru/>

2. Предмет договора

- 2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных слуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течении согласованного настоящим Договором срока, за плату, обязуется управлять и оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п.п. 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. Предмет настоящего Договора не включает в себя условия о капитальном ремонте.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ.
- 3.1.2. При необходимости, а также в случае отсутствия решения общего собрания собственников о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
- 3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.6. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.7. 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.
- 3.1.8. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.9. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.10. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки. Вести прием Собственников по вопросам, касающимся действия настоящего Договора, в 10-дневный срок рассматривать жалобы и обращения Собственников, и информировать их о результатах рассмотрения.
- 3.1.11. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежного документа. По распоряжению Собственника, принимать плату

за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

- 3.1.12. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.
- 3.1.13. Не разглашать и не распространять конфиденциальную информацию Собственников, без их разрешения.
- 3.1.14. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату, с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.15. Не менее чем, за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним время проведения таких работ.
- 3.1.16. По требованию Собственника проводить, либо организовывать проведение сверок платы за помещение и коммунальные услуги, выдачу документов, подтверждающих правильность начислений платы.
- 3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансово лицевого счета и (или) иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.18. На основании заявки Собственника имущества в течении 1-го дня направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора, либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению Собственника.
- 3.1.19. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.
- 3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 3.2.3. В случае если жилое 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 жилом 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 жилом 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 собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).
- 3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке установленных действующим законодательством.
- 3.2.5. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а также иных лиц, уступку требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.
- 3.2.6. Проводить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в соответствии со схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

- 3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу, а также иного характера.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

- 3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- 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 организацией;
- 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 Многоквартирном 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 Многоквартирном доме.

- 3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней 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;
- г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

- 3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

- 3.3.5. Обеспечивать доступ представителей 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.

- 3.3.6. Обеспечивать доступ 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.

- 3.3.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

- 3.3.8. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 3.3.9. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006), а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).
- 3.3.10. Ознакомить всех проживающих совместно с Собственником в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.11. Ежемесячно до 25 числа передавать в Управляющую организацию либо специализированный расчетный центр показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (далее – приборы учета) (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему 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.
- 3.4.2. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.
- 3.4.3. Заказывать за дополнительную плату Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.
- 3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 3.4.5. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.
- 3.4.6. 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.
- 3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

- 4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289, Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 4.2. Размер платы для Собственника устанавливается в установленном настоящим договором порядке и включает в себя: Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; Плата за коммунальные услуги; Плата за дополнительные услуги - платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а так же при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами физического потребления коммунальных услуг,

определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

- 4.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.5. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который предоставлена квитанция, Управляющей организации либо действующему по ее поручению специализированному расчетному центру на основании квитанции, предоставленной Собственнику через почтовый ящик.
- 4.6. В выставляемом платежном документе указываются расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объём (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества, объёмы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженность собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.
- 4.7. Неиспользование Собственником помещений, не является основанием для невнесения оплаты за помещение и отопление.
- 4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за коммунальные услуги, при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.9. Списание денежных средств с лицевого счета собственника производится в следующем порядке: первая очередь – начисленные пени, начиная с первого месяца долга, вторая очередь - основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.
- 4.10. При изменении ценообразующих факторов, влияющих на структуру стоимости исполнения условий настоящего договора Управляющей организации (инфляция, индекс потребительских цен, рыночная стоимость услуг подрядных организаций и т.п.) последняя имеет право изменить стоимость предоставляемых ей услуг в рамках данного договора.
- 4.11. Собственник вправе внести предоплату за текущий месяц и последующие периоды, запросив у Управляющей организации платежные документы.
- 4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

- 5.1. 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.
- 5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.
- 5.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате незаконных действий собственников и третьих лиц; использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

- 5.6. 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.
- 5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору

- 6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 6.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.
- 6.3. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила 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, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354

7. Соглашение об обработке персональных данных

- 7.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

8. Срок действия договора, особые условия

- 8.1. Договор заключен на **5** лет и вступает в действие с момента его заключения, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления домом.
- 8.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.
- 8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 8.5. Собственник уполномочивает Управляющую организацию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом.

- 8.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим Договором, неограниченное количество раз.
- 8.7. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора. О расторжении Договора Управляющая организация уведомляет Собственников не позднее, чем за 60 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым, путем размещения соответствующего уведомления на официальном сайте и на информационном стенде соответствующего многоквартирного дома.
- 8.8. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, о смене Управляющей организации или о расторжении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней обязано направить в Управляющую организацию уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.
- 8.9. Договор считается расторгнутым со дня, предшествующего дате исключения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На Собственников возлагаются обязанность по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за весь период управления до момента расторжения настоящего договора.
- 8.10. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК Российской Федерации и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления.
- Данное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления письменных заявлений в Управляющую организацию по адресу: 195112 ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ НОВОЧЕРКАССКИЙ, ДОМ 1, ЛИТЕР К, ПОМЕЩЕНИЕ 2-Н КОМНАТА 167 офис ООО «Строительная Красота».
- 8.11. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 8.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника, все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 8.13. Перечень приложений к настоящему Договору:
- Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме», на 1 листе;
 - Приложение № 2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома», на 4-х листах;
 - Приложение № 3 «Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений Многоквартирного дома», на 2 листах.
 - Приложение № 4 «Перечень коммунальных ресурсов», на 1 листе;

Приложение № 4 к протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений № _____
по адресу Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Муринское городское поселение, город Мурино, улица Шоссе в Лаврики, д. 63 от _____ г.:

- Приложение № 5 «Тарифы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме», на 2 листах.

8.14. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

9. Адреса, реквизиты, подписи сторон

Исполнитель:

ООО «Строительная Красота».

ИНН 7814771083

КПП 780601001

ОГРН 1207800001782, дата выдачи: 14.01.2020

Юридический адрес: 195112 ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ
НОВОЧЕРКАССКИЙ, ДОМ 1, ЛИТЕР К, ПОМЕЩЕНИЕ 2-Н КОМНАТА 167

Зарегистрировавший орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15
по Санкт-Петербургу

Наименование банка Северо- Западный Банк ПАО Сбербанк

БИК 044030653

Корреспондентский счет 30101810500000000653

Расчетный счет 40702810455000069850

Телефон +7 812 679 67 85

Сайт <https://stroitelnaya-krasota.kvado.ru/>

Эл. Почта: uk@stkrasota.ru

Генеральный директор _____ / Федорович В.Ф.

М.П.

Собственник (Собственники):

Нижеподписавшиеся собственники жилых/нежилых помещений соглашаются на обработку своих персональных данных, а также передачу их в расчетный центр для целей начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскания задолженности, печати и доставке платежных документов в мой адрес в течение срока действия настоящего договора согласен(ы).

Список собственников помещений в многоквартирном доме по адресу Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, улица Шоссе в Лаврики, д. 63, которые подписали «договор управления № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г. между управляющей организацией ООО «Строительная Красота» (ОГРН: 1207800001782 дата выдачи: 14.01.2020) и собственником помещения» согласно протокола собрания собственников помещений № _____ от _____ г.:

№ П/п	№ квартиры (нежилого помещения)	ФИО собственника жилого/нежилого помещения по адресу: _____	Подпись собственника/уполномоч енного представителя /доверенного лица
1	_____	_____	

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
Многоквартирном доме***

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя (с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома):

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды,
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.
6. Уборка и санитарное содержание, в т.ч.:
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
 - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация и дезинсекция Многоквартирного дома.
7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

*Исчерпывающий перечень формируется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с 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.

**Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация,
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское
поселение, город Мурино, улица Шоссе в Лаврики, д. 63**

Общие сведения по многоквартирному дому

Год постройки _____ 2019 г.п.

Материал стен сборные железобетонные колонны, сборные навесные панели с термопрофилем,
стенные панели

Число этажей _____ 12-16

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Фундаменты		-
	Площадь цоколя	кв. м	-
	Площадь отмостки	кв. м	122
2	Стены и перегородки		-
	Площадь стен	кв. м	4000
	Площадь перегородок	кв. м	16028
3	Перекрытия		-
	междуэтажные	кв. м	19343
	подвальные	кв. м	
	чердачные	кв. м	-
4	Полы		-
	цементные на лестничной клетке	кв. м	400
	Плитка полихлорвини-ловая на лестничной клетке	кв. м	-
	керамическая плитка	кв. м	248.6
	гранитные	кв. м	-
	мраморные	кв. м	-
	цементные в тепловых центрах, водомерных узлах и щитовых	кв. м	100
	цементные в мусоросборниках, камерах	кв. м	-
	цементные в приямках	кв. м	5.2
5	Проемы		-
	оконные	шт./кв. м	1344
	дверные наружные	шт./кв. м	1504
	дверные внутренние	шт./кв. м	
	подвал окна	кв. м	-
6	Крыша, кровля		-
	металлическая	кв. м	-
	рулонная	кв. м	2995.6
	шиферная	кв. м	-
	парапеты	пог. м	350.45

	строительные ноги	шт.	-
	колпаки на вентиляци-онных каналах	шт.	58
	лазы на кровлю	шт.	4
	выходы на чердак	шт.	-
	продухи на чердаке	шт.	-
	слуховые окна	шт.	-
	водосточные трубы	пог. м	180
	свесы	пог. м	-
	желоба	пог. м	-
	водоотводящие лотки и отводы от здания	пог. м	-
	защитные ограждения	пог. м	421.3
	ходовые доски	шт.	-
7	Места общего пользования		-
	остекление	кв. м	-
	решетки на лестничных маршах	пог. м	-
	окраска стен	кв. м	28860
	окраска поверхности труб	кв. м	77,8
	окраска поверхности радиаторов	кв. м	-
	окраска решеток на лестничных маршах	кв. м	-
	окраска оконных переплетов	кв. м	-
	окраска решеток оконных ограждений	кв.м	-
	окраска сеток шахт лифтов	кв. м	-
	окраска почтовых ящиков	кв. м	-
	окраска торцов на лестничных маршах	кв. м	72,8
	окраска нижней поверхности лестничных маршей	кв. м	403,2
8	Фасады		-
	Архитектурная отделка	кв. м	-
	плиты балконные и карнизы	шт./кв. м	-
	подъездные козырьки	шт./кв. м	15
	ограждение балконов и карнизов	пог. м	187,2
	межпанельные швы	пог. м	8471.3
	пожарные лестницы	пог. м	18.8
	эркеры	шт.	-
	лоджии	кв. м	-
	приямки	шт.	3
	крыльца	шт.	15
9	Печи, очаги		-
	печи	шт.	-
	кухонные очаги	шт.	-
10	Центральное отопление		-
	Отопительные приборы мест общего пользования	шт.	1892

	отопительные приборы квартир	шт.	
	горизонтальные трубопроводы	пог. м	20370
	вертикальные трубопроводы	пог. м	
	задвижки	шт.	88
	вентили и краны вне квартир	шт.	1892
	вентили и краны в квартирах	шт.	
	элеваторные узлы	шт.	1
	Теплоизоляция трубопроводов	пог. м	5015
	прочие элементы		-
11	Горячее водоснабжение		-
	горизонтальные трубопроводы	пог. м	5342
	вертикальные трубопроводы	пог. м	
	задвижки	шт.	4
	вентили и краны	шт.	2600
	ТРЖ	шт.	-
12	Холодное водоснабжение		-
	Горизонтальные трубопроводы	пог. м	5342
	Вертикальные трубопроводы	пог. м	
	задвижки	шт.	4
	вентили и краны	шт.	2600
13	Канализация		-
	Горизонтальные трубопроводы	пог. м	3113
	Вертикальные трубопроводы	пог. м	
14	Электрооборудование		-
	Вводное распределительное устройство (главный распределительный щит дома)	шт.	1
	Распределительный пункт в подвалах	шт.	-
	щит этажный	шт.	52
	светильники	шт.	722
	выключатели	шт.	2100
	розетки	шт.	5234
15	Внутридомовое газовое оборудование		-
	газопровод	пог. м	-
	запорная арматура	шт.	-
	футляры	шт.	-
16	Вентиляция		-
	коробка и шахты	пог. м	184
17	Лифты		-
	электродвигатель главного привода	шт.	8

	редуктор лебедки или червячной пары редуктора	шт.	-
	тормозное устройство	шт.	16
	электрощит (панели) управления лифтом	шт.	8
	купе-кабины	шт.	8
	ограничитель	шт.	8
	створки дверей шахты и кабины	шт.	120
	Пружинные и балансирные подвески противовеса и кабины	шт.	16
	канатоведущий шкив	шт.	8
	канаты	пог. м	672
	сеточное ограждение шахты лифта	кв. м	-
18	Противорадиационное убежище		-
	система управления вентиляцией	компл.	-
	электродвигатели	шт.	-
	ручной привод	шт.	-
	фильтры	компл.	-
	двери	шт.	-
	воздухозаборник	шт.	-
	вентиляция	компл.	-
	водоснабжение	компл.	-
	канализация	компл.	-
	освещение	компл.	-
	дополнительное оборудование	компл.	-
19	Мусоропроводы		-
	приемо-разгрузочные клапаны	шт.	-
20	Благоустройство		

ООО «Строительная Красота».

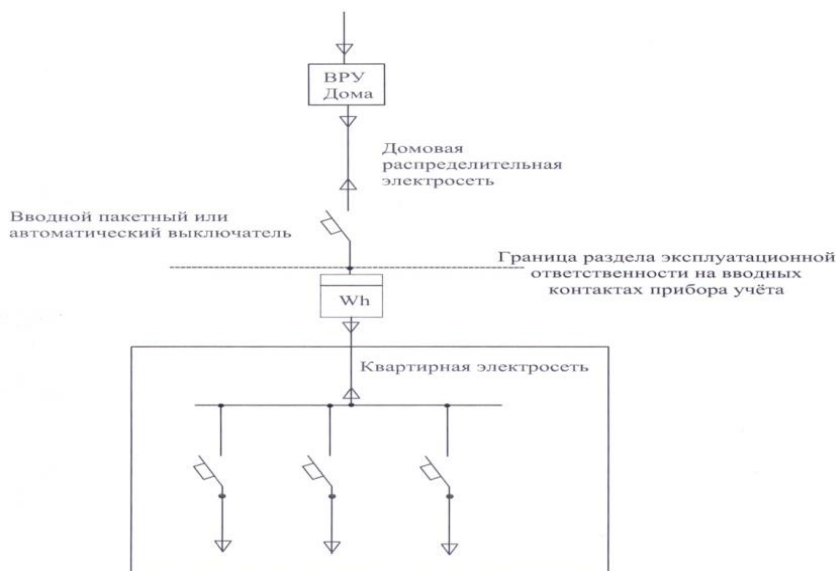
Генеральный директор _____ / Федорович В.Ф.

**Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений Многоквартирного дома**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

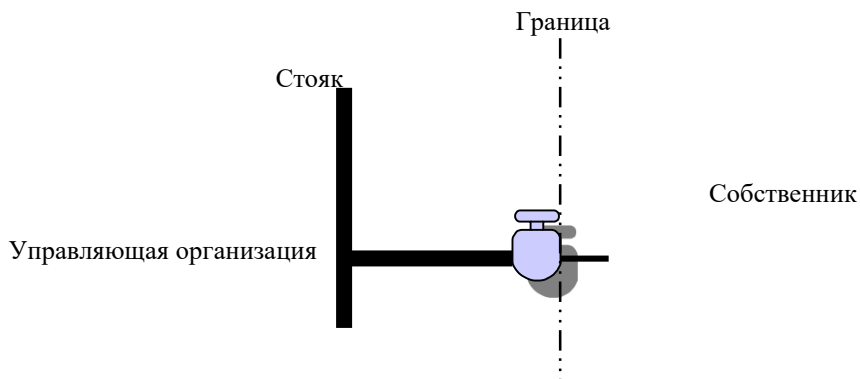
- по системе энергоснабжения:

вводно-распределительное устройство (ВРУ), внутридомовая система электроснабжения, в том числе пакетный или вводной автоматический выключатель, электрическая сеть (эл. проводка) до ввода на индивидуальный прибор учёта электрической энергии (эл. счётчик), при этом данный ввод является границей эксплуатационной ответственности между Сторонами. Индивидуальный прибор учёта потребления электрической энергии принадлежит Собственнику Помещения, то есть, не относится к общему имуществу Многоквартирного дома:



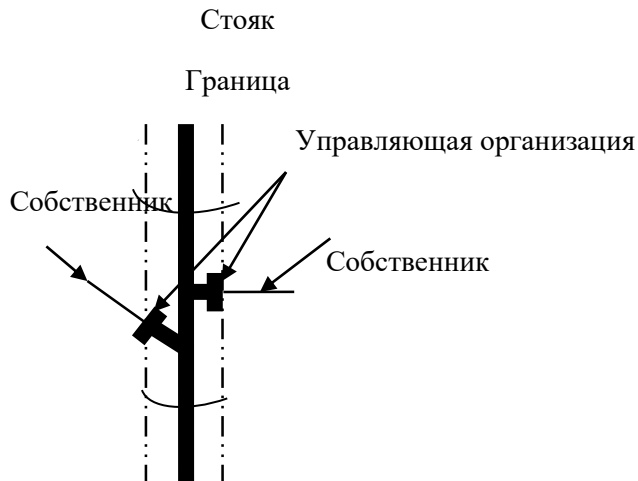
- по системе холодного и горячего водоснабжения:

стояки, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, в точке присоединения внутриквартирных трубопроводов к данным отключающим устройствам. Остальную часть (от отключающих устройств) в Помещении обслуживает Собственник:



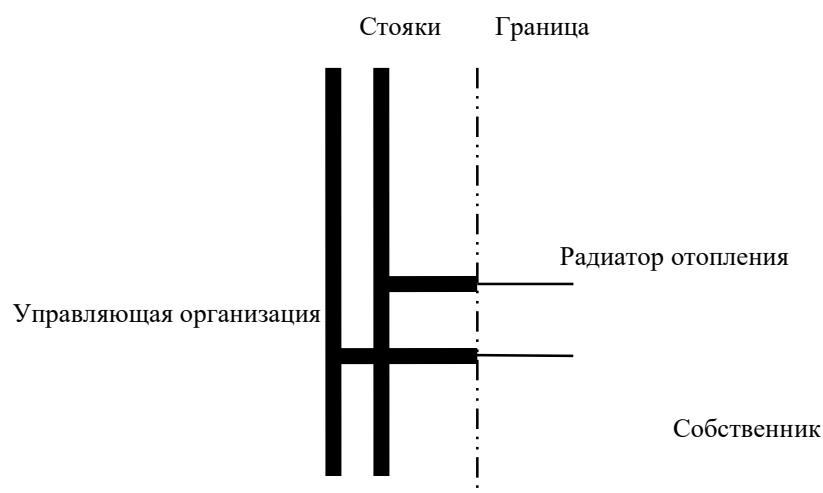
- по системе водоотведения:

точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения, к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Остальную часть системы водоотведения в Помещении обслуживает Собственник:



- по системе отопления:

первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы отопления Помещения к системе отопления Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы отопления Многоквартирного дома, подводящие и отходящие трубы, до точек присоединения к обогревающим элементам, либо до первых отключающих устройств, обслуживает Управляющая организация. Остальную часть в Помещении обслуживает Собственник:



Приложение № 4 к протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений № _____
по адресу Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Муринское городское поселение, город Мурино, улица Шоссе в Лаврики, д. 63 от _____ г.:

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2021 г.

**Перечень коммунальных ресурсов
по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский
муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, улица
Шоссе в Лаврики, д. 63**

№ п/п	Наименование коммунального ресурса	Наличие есть/нет
1	Отопление	имеется
2	Горячее водоснабжение	имеется
3	Холодное водоснабжение	имеется
4	Водоотведение	имеется
5	Электроснабжение	имеется
6	Газоснабжение	не имеется

Тарифы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, улица Шоссе в Лаврики, д. 63

Общая площадь жилых и нежилых помещений 28336,6 кв. м.

№	Вид платежа	Тариф, руб./кв.м
1. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ		
1	Содержание общего имущества	12,89
2	Текущий ремонт общего имущества	5
3	Содержание придомовой территории	2,51
4	Содержание АППЗ	1,38
5	Эксплуатация ОДПУ ЭЭ	0,07
6	Эксплуатация ОДПУ ТЭ и ГВ	0,54
7	Эксплуатация ОДПУ ХВС	0,06
8	Обслуживание лифтов	3,33
9	Содержание Аварийной Диспетчерской службы	2,54
10	Обслуживание контейнерной площадки	1,22
11	Управление МКД	5
12	Обслуживание системы контроля доступа(Шлагбаумы)	0,5
13	Содержание системы экстренного оповещения населения	0,06
14	Обслуживание ИТП	1,01
	Итого:	36,11

Размер платы за коммунальный ресурс, потребленный в целях содержания общего имущества многоквартирного дома (СОИ) рассчитывается на основании тарифов и нормативов, установленных постановлениями Правительства РФ. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а так же при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами физического потребления коммунальных услуг, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов

потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В соответствии с Положением о комитете по тарифам и ценовой политике Ленинградской области (ЛенРТК), утвержденном постановлением Правительства Ленинградской области от 28 августа 2013 № 274, ЛенРТК реализует свои полномочия в части регулирования тарифов (цен) в следующих сферах деятельности:

- Теплоснабжение
- Водоснабжение и водоотведение
- Электроэнергетика
- Обращение с ТКО

ООО «Строительная Красота».

Генеральный директор _____ / Федорович В.Ф.