ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 160817/2743215/01
(ПРОЕКТ)

расположенным по адресу: п. Мурино, бульвар Менделеева, д. 1, Муринское сельское поселение, Всеволожский муниципальный район, Ленинградская область

пос. Мурино «___»_____2017 г.

Собственник жилого помещения, расположенного по адресу: _____ _____, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права от _____ № _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Балтийский Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Маслова Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава (именуемые далее - Стороны), по результатам рассмотрения заявок на участие в конкурсе в соответствии с решением Постоянно действующей комиссии о признании победителем единственного участника конкурса (протокол заседания Постоянно действующей комиссии от «25» сентября 2017 г. № 160817/2743215/01-02), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заказу Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме, на право управления, которым проводился конкурс, расположенного по адресу:

- п. Мурино, бульвар Менделеева, д. 1, Муринское сельское поселение, Всеволожский муниципальный район, Ленинградская область (далее - Многоквартирный дом)

в отношении жилых и нежилых помещений (далее – Помещения), обеспечивать предоставление в Помещения коммунальных услуг согласно Договору и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать перечисление Управляющей организации платы за выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома приведен в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указан в Приложении 2 к Договору.

1.4. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме установлен в Приложении 3.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

1.4.1. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств.

1.4.2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта

многоквартирных домов.

Об изменении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана уведомить собственников помещений в двухнедельный срок с момента внесения изменений в состав соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на платежных квитанциях и/или на интернет сайте управляющей компании.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного в соответствии с п. 1.2., в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

- вывозу твердых бытовых отходов;
- уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее – Земельный участок);
- содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома;
- обеспечивать очистку мусоропроводов;
- уборку лестничных клеток;
- содержание и ремонт лифтов, ПЗУ, АППЗ и кодового замка (при наличии указанного оборудования);
- оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газо(электро)-снабжения, в том числе. газо(электро)-оборудования в Помещениях (нужное подчеркнуть), в соответствии с требованиями действующего законодательства и выполнять другие обязательства, возникшие по результатам конкурса и указанные в Перечне.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, следующих коммунальных услуг:

_____

_____

(холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газо(электро)-снабжение, отопление, при условии не заключения прямых договоров собственником с ресурсоснабжающими компаниями).

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (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», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг граждан», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 №25 «Об утверждении правил пользования жилыми

помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать собственников и нанимателей жилых Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, путем размещения соответствующих объявлений в общедоступных местах, в том числе на информационных щитах первых этажей за 1 (Один) день до проведения соответствующих работ.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. При заключении или пролонгации Договора, представлять копию протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, приложением к которому является Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по данному договору. Указанный протокол является основанием для расчета платы Собственника по Договору в отношении пустующих нежилых Помещений. Данное собрание должно быть организовано и проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

2.1.7. Рассматривать обращения собственников, а также нанимателей жилых Помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

2.1.8. По письменному запросу представлять администрации муниципального образования письменные информацию о выполнении Договора в сроки и по форме согласованные Администрацией с Управляющей организацией в письменном виде.

2.1.9. В случае необходимости, но не чаще чем 1 (одного) раза в год и не позднее 01 апреля соответствующего года, письменно информировать собственников помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах (информационные щиты первых этажей), а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.1.10. Предъявлять к собственникам, а также нанимателям жилых помещений, арендаторам нежилых помещений требования о погашении задолженности за предоставленные услуги как в досудебном (с предоставлением отсрочки погашения задолженности или без предоставления таковой), так и в судебном порядке.

2.1.11. Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с арендаторами (пользователями) нежилых помещений.

2.1.12. Не менее, чем за сутки информировать администрацию муниципального образования, Собственников предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – информировать немедленно.

2.1.13. Подготавливать и за 15 дней до окончания срока действия Договора предоставлять для ознакомления собственникам помещения (-ий) Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору, включающий в себя

информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по форме приведенной в Приложении № 2 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом установленным Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах", а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

Управляющая организация организовывает ознакомление, Собственников, путем размещения указанных отчетов на официальном сайте Управляющей организации и/или на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2.1.14. Не позднее 30 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо(электро)-снабжение, водоотведение). В случае не заключения указанных договоров Управляющая организация обязана заключить договоры на возмещение расходов связанных с оплатой коммунальных услуг в срок, установленный настоящим пунктом Договора.

2.1.15. Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращения в судебные органы по взысканию задолженности по оплате жилищно–коммунальных услуг.

2.1.16. Предоставлять Собственнику информацию о лицах, представителях управляющей организации, уполномоченных на проведение в жилом или нежилом помещении осмотра общего имущества многоквартирного дома.

2.1.17. Представлять предложения о капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 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 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» в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. По своему усмотрению заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения данного Договора. Получение согласия на заключение договоров с третьими лицами в целях исполнения данного Договора от Собственника не требуется.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в

Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Требовать от Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек (пени).

2.2.6. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 2.3.8. настоящего договора.

2.2.8. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний ИПУ, общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

2.3.3. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов

государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.9. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.10. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.11. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.3.12. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.14. Принимать иные меры по обеспечению соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

2.3.15. Согласовывать с управляющей организацией отключение холодного т горячего водоснабжения в случае проведения ремонтных работ на общедомовых инженерных коммуникациях и технически присоединенных к ним внутриквартирных коммуникациях, и уведомить Исполнителя за 2 (два) дня.

2.3.16. Информировать Управляющую компанию незамедлительно (в течении часа) при обнаружении возможности возникновения аварии для предотвращения аварийной ситуации, а при возникновении аварийной ситуации – для её устранения.

2.3.17. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.3.18. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Требовать и получить, один раз в год и не позднее 01 апреля соответствующего года, в течение трех рабочих дней с момента письменного обращения у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Не менее чем за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с размещенным на официальном сайте Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

2.4.4. Совершать переустройство перепланировку жилых и/или нежилых помещений в строгом соответствии с положениями Главы 4 жилищного Кодекса РФ и на основании соответствующего решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выданного компетентным органом государственной власти и/или органом местного самоуправления.

2.4.5. Принимать участие в избрании Совета многоквартирного дома.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Плата собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Ежемесячная плата собственников помещений за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанная организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а так же от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее – цена Договора) на момент заключения Договора составляет 32,07 (тридцать два рубля семь копеек) рублей.

3.3. Цена Договора при исполнении Договора подлежит индексации в соответствии с предельными индексами, установленными Федеральной службой по тарифам Российской Федерации.

3.4. В случае изменения размера предельных индексов, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами.

3.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Указанные платежи производятся собственниками жилых и нежилых помещений до 20-го числа месяца следующего за расчетным.

3.6. Цена Договора включает в себя платежи собственников и нанимателей жилых Помещений, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном уполномоченными органами государственной власти, в том числе за услуги по управлению Многоквартирным домом, а также за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: за услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, ПЗУ, АППЗ и кодового замка, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газо(электро)-снабжению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти;

в) за электроснабжение на общедомовые нужды (электроснабжение);

г) пени, начисленные собственникам и нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством.

3.7. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в отношении нежилых Помещений определяется на основании протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом положений пункта 3.5. данного Договора.

3.8. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и 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».

3.9. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых Помещений размер платы по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газо(электро)-снабжению, размер которой рассчитывается для указанных граждан исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора управления.

4.1. Акт о нарушении условий договора составляется на бланке, подготовленном Управляющей организацией. В акте сторонами фиксируется время, дата и место составление акта, наличие или отсутствие нарушения условий Договора, а так же лица присутствующие на составлении акта. От имени Управляющей организации акт подписывает лицо уполномоченное доверенностью на составление такого акта, Председатель Совета дома либо лицо, действующего на основании доверенности, в случае нарушений условия договора Ресурсоснабжающей организацией, от её имени подписывает лицо, имеющее полномочия на составление и подписания таких актов.

4.2. Акт о нарушении условий договора должен быть составлен не позднее 3 дней с момента получения Управляющей организацией сообщения о нарушении условий договора.

4.3. Акт о нарушении условий договора составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

4.4. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

4.5. Что не предусмотрено настоящей главой Договора относительно проведения проверки и составления акта о нарушении условий настоящего договора, стороны данного договора руководствуются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

5. Организация общего собрания собственников помещений

5.1. Для успешного проведения общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме целесообразно определить инициатора такого собрания или сформировать инициативную группу.

5.2. Инициатор (инициативная группа) разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подготавливает проекты решений общего собрания, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещает информацию и документацию, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

5.3. После определения повестки дня общего собрания и подготовки необходимой документации инициатор (инициативная группа) направляет сообщения собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания.

5.4. Сообщения о проведении общего собрания должны быть направлены всем собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5.5. Собственник жилого помещения (инициативная группа) может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

6. Особые условия

6.1. Собственник, подписывая данный договор, выражает свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

6.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определенных Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

6.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством, а также советом собственников дома или его представителями, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме в рамках полномочий совета собственников дома.

6.4. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу уполномоченному представителю Собственников (совет дома, председателю совета дома) любую информацию по выполнению Договора в соответствии с условиями настоящего договора, а так же в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

6.5. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений председателя совета дома, Собственников и/или Совета дома о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7. Ответственность

7.1. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Собственники и иные Пользователи жилых и /или нежилых помещений несут солидарную ответственность за обеспечение противопожарной безопасности дома в части обеспечения финансирования работ, требуемых для соблюдения требований пожарной безопасности и выполнения предписаний ГПН в соответствии с действующим законодательством.

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

7.4. При выявлении Управляющей организацией факта хищения энергоресурсов (вода, электроэнергия и т.п.), о чем составляется двухсторонний акт, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника реальную сумму ущерба, рассчитанную исходя из нормативного потребления энергоресурсов, а так же пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

7.5. Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние общего имущества дома в пределах средств, собранных с собственников жилых и нежилых помещений за 1 (один) месяц.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в

наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

7.7. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, изменения действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

7.8. В случае предоставления Собственником недостоверных сведений, необходимых для определения нормативного объема потребления жилищно-коммунальных услуг, Управляющая компания применяет неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент предоставления сведений, от стоимости жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору за период, в течении которого Управляющая компания использовала для расчета стоимости услуг предоставленные Собственником недостоверные сведенья.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Стороны договорились уведомлять друг друга о расторжении данного договора не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения. Форма уведомления – письменная.

8.2. Обязательства сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Об изменении Договора на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон и на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

8.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

8.5. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на

основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

8.6. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до даты расторжения Договора.

8.7. Управляющая организация за 2 (два) дня до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК), либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме полученную Управляющей организацией при заключении и/или исполнении данного договора техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1А «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

8.8. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами, либо лицами, имеющими на это соответствующие полномочия.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента его подписания, но не ранее даты передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)", и действует в течение трех лет.

9.2. Договор считается продленным на 3 месяца, при наличии определенных условий.

9.3. Условия продления срока действия договора на 3 месяца, в случае если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10. Обеспечение исполнения договора.

10.1. До заключения Договора участник аукциона в электронной форме предоставляет обеспечение исполнения Договора.

10.2. Обеспечение исполнения Договора может быть представлено любым из следующих способом:

- страхование ответственности управляющей организации;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита

10.3. Способ обеспечения исполнения Договора, Участник конкурса определяется самостоятельно.

10.4. Размер обеспечения исполнения Договора составляет 117 281,60 (Сто семнадцать тысяч двести восемьдесят один рубль шестьдесят копеек) руб.

10.5. В случае, если способом обеспечения исполнения Договора является безотзывная банковская гарантия, выданная банком или иной кредитной организацией, то во избежание утери, порчи документ об обеспечении исполнения Договора хранится в бухгалтерии организатора конкурса в сейфе до окончания срока его действия.

10.6. Обеспечение, представляемое до подписания Договора, распространяется на обеспечение своевременного исполнения работ в полном объеме. В течение 5 (пяти) рабочих дней после окончания действия обеспечения исполнения Договора документ об указанном Обеспечении возвращается Управляющей организации, а в случае залога денежных средств, если Залогодержателем является организатор конкурса, возвращаются денежные средства в указанном выше размере.

10.7. Конечный срок действия Обеспечения исполнения Договора должен быть более срока выполнения Работ по Договору на один календарный месяц.

Условия обеспечения исполнения Договора установлены в документе об обеспечении.

10.8. В случае если по каким-либо причинам обеспечение исполнения Договора перестало быть действительным, закончило свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, Управляющая организация обязуется в течение 10 (Десять) банковских дней предоставить организатора конкурса иное (новое) надлежащее обеспечение исполнения на тех же условиях и в том же размере, что указаны в данном разделе настоящего Договора.

11. Прочие условия

11.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон - в судебном порядке.

11.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

11.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

11.4. Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.
3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация

ООО «Балтийский Дом»
Местонахождения: 197348, г. Санкт-Петербург, ул. Аэродромная, д. 4, лит. А, пом. 210

ИНН 7802160435, КПП 781401001

ОГРН 1027801561710

Банковские реквизиты:

р/с 407 028 105 55 08 0001 000 Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Тел. 8 (812) 394-56-63

Генеральный директор

_____ **И.Е. Маслов**

Собственник помещения

Гражданин (ка) РФ

_____
_____,
«____» _____ _____ года рождения, паспорт _____, выданный _____
«____» _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____

Тел. _____

E-mail: _____

Собственник помещения

_____

Приложение № 1 к Договору
от _____ № 160817/2743215/01

Состав общего имущества Многоквартирного дома

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, бульвар Менделеева, д. 1

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Свайный	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный ж/б, кирпич	хорошее
3. Перегородки	Пазогребниевые гипсолитовые плиты	хорошее
4. Перекрытия		
чердачные	Монолитный ж/б	хорошее
междуэтажные	Монолитный ж/б	
подвальные	Монолитный ж/б	
(другое)		
5. Крыша	Наплавляемая гидроизоляция, ЦПС, уклон из керамзита, утеплитель, монолитная ж/б плита.	хорошее
6. Полы	Цементно-песчаная стяжка	хорошее
7. Проемы		
окна	ПВХ с двухкамерными стеклопакетами	хорошее
двери		хорошее
(другое)	металлические	
8. Отделка		
внутренняя		хорошее
наружная	Квартиры – без отделки.	хорошее
(другое)	МОП – полы: керамогранитная плитка, стены: штукатурка, окраска.	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	Вентилируемый фасад	
ванны напольные		
электроплиты		хорошее
телефонные сети и оборудование	–	хорошее
сети проводного радиовещания	–	хорошее
сигнализация	–	хорошее
мусоропровод	–	хорошее
лифт	да	хорошее
вентиляция	да	хорошее
(другое)	да	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	да –	
электроснабжение		хорошее
холодное водоснабжение		хорошее
горячее водоснабжение	да	хорошее
водоотведение	да	хорошее
газоснабжение	да	
отопление (от внешних котельных)	да	хорошее
отопление (от домовой котельной) печи	–	
калориферы	да	
АГВ	–	
(другое)	–	
11. Крыльца	–	хорошее

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, бульвар Менделеева, дом 1,
Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): −
Серия, тип постройки: индивидуальный проект
Год постройки: 2017
Степень износа по данным государственного технического учета: −
Степень фактического износа: −
Год последнего капитального ремонта: −
Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: −
Количество этажей: 19
Наличие подвала: да
Наличие цокольного этажа: нет
Наличие мансарды: нет
Наличие мезонина: да
Количество квартир: 187
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 1
Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: −
Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): −
Строительный объем: 77586 куб. м
Площадь:
- многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 11350,5 кв. м
- жилых помещений (общая площадь квартир): 6826,5 кв. м
- нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 487,6 кв. м
- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2520,2 кв. м
Количество лестниц: 2
Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1917,7 кв. м
Уборочная площадь общих коридоров: 700,2 кв. м
Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 3073,3 кв. м
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 13269 кв. м
Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 47:07:0722001:664

Генеральный директор ООО «Балтийский Дом»	**Собственник помещения**
_____ И.Е. Маслов	**_____**

Приложение № 2 к Договору
от _____ № 160817/2743215/01

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
пос. Мурино, бульвар Менделеева, д. 1, Муринское сельское поселение, Всеволожский муниципальный район, Ленинградская область

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Содержание общего имущества жилого дома и тех. обслуживание общих коммуникаций	постоянно	565233,65	6,44
2	Уборка лестничных клеток	постоянно	157984,56	1,80
3	Содержание придомовой территории	постоянно	275595,29	3,14
4	Услуги по управлению	постоянно	174660,71	1,99
5	Текущий ремонт жилья	постоянно	299292,97	3,41
6	Техническое обслуживание лифтов	постоянно	301048,36	3,43
7	Сбор, вывоз ТБО от населения	постоянно	243120,68	2,77
8	Очистка мусоропроводов	постоянно	102689,96	1,17
9	Эксплуатация приборов учёта			
9.1	Эл. энергия (1 прибор учета)	постоянно	10532,30	0,12
9.2	Тепловая (1 прибор учета)	постоянно	59683,06	0,68
9.3	Холодное водоснабжение (1 прибор учета)	постоянно	8776,92	0,10
10	Содержание и ремонт АППЗ	постоянно	106200,73	1,21
11	Содержание и ремонт ПЗУ	постоянно	85136,12	0,97
12	Диспетчеризация	постоянно	313336,04	3,57
13	АИТП	постоянно	111466,88	1,27
14	Общедомовые нужны (ОДН)	постоянно с 1 января 2017 года		в соответствии с установленными нормативами Правительством ЛО
	Итого плата за содержание и ремонт помещения:	-	**2814758,24**	**32,07**

Генеральный директор ООО «Балтийский Дом»
_____ И.Е. Маслов

Собственник помещения
_____