ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 7А-_____

Санкт-Петербург, г. Пушкин «____»_____20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КУБ-строй СПБ» (ОГРН 1089847329648 / ИНН 7820315963 / Лицензия № 78-000308 от 29 мая 2015 года, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, основание: приказ Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация» (УО),** в лице Генерального директора Абросимова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (граждане):

1._____

(ФИО)

Свидетельство о праве собственности №_____от_____

Договор купли-продажи №_____от_____,передаточный акт от_____.

_____

_____

реквизиты доверенности и в интересах кого действует

2._____

(ФИО)

Свидетельство о праве собственности №_____от_____

Договор купли-продажи №_____от_____,передаточный акт от_____.

_____

_____

реквизиты доверенности и в интересах кого действует

именуемый(ые) в дальнейшем **«Собственник»** с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом №___ от «_____»_____202_ года.

1.2. Управляющая организация в течение согласованного срока, указанного в настоящем Договоре, за плату и по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу**: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, лит. А** (далее – Многоквартирный дом, МКД), а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и лицам, которые пользуются на законных основаниях (далее - Пользователи) жилым помещением (**квартирой) № _____** (далее – Помещение), а Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать Управляющей организации выполненные работы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

1.2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УО в рамках настоящего Договора, может производиться по решению Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, с учетом предложений УО, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

- 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;
- в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, либо (в том числе) на официальном сайте УО.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе периодичность уборки мест общего пользования, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, передаваемого в управление УО, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Состав общего имущества может быть изменен только на основании соответствующего решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами содержания общего имущества в доме и Правилами изменения размера платы за содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества дома в случае оказания услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества в доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, Постановление 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" и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют п стольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.6. Условия настоящего Договора согласованы, являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора определяется как:

- плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (далее – жилищные услуги);
- плата за жилищные услуги по содержанию общедомового имущества: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и теплоснабжение;
- плата за дополнительные услуги.

2.2. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент подписания Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (Приложение № 3 к настоящему Договору).

2.3. На момент заключения настоящего Договора размер платы за жилищные услуги определяется равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленному органом государственной власти Санкт-Петербурга, в соответствии с действующим законодательством.

Плата за жилищные услуги определяется из расчета на 1 кв. метр общей площади помещения и устанавливается одинаковым для всех собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

В дальнейшем размер платы за жилищные услуги определяется на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Расчет размера платы за жилищные услуги (при подготовке УО предложения по определению размера платы) производится УО исходя из фактических затрат УО и с учетом индекса потребительских цен, динамики среднемесячной заработной платы, необходимости повышения безопасности работы инженерных систем, а также фактического состава общего имущества и его конструктивных особенностей.

При этом УК вправе в одностороннем порядке увеличивать размер платы по статье «Управление многоквартирным домом», но не чаще 1 раза в год и не более, чем на 15% ежегодно.

2.4. Расходы на капитальный ремонт общего имущества не входят в стоимость жилищных услуг по настоящему Договору и оплачиваются Собственником путем внесения в установленном действующим законодательством порядке целевых взносов на капитальный ремонт.

2.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из показаний приборов учета, нормативов потребления и тарифов, утвержденных органами государственной власти Санкт-Петербурга, (тарифы, действующие на момент подписания настоящего Договора, приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору). В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги УО применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

2.6. Размер платы за дополнительные услуги производится УО исходя из фактических затрат УО на оказание соответствующих услуг и тарифов организаций, оказывающих соответствующие услуги.

В остальных случаях изменение размера платы за дополнительные услуги осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

2.7. Расчетный период для оплаты предоставленных УО услуг устанавливается равным календарному месяцу.

2.8. Управляющая организация ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику платежный документ (квитанцию, счет) на оплату жилищно-коммунальных услуг. Доставка платежного документа осуществляется Управляющей организацией в почтовый ящик Собственника, установленный на первом этаже Многоквартирного дома, либо направляет платежный документ в личный кабинет потребителя (при наличии). УО вправе размещать на платежных документах рекламную и иную полезную информацию. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Собственник самостоятельно обращается в бухгалтерию УО за платежным документом.

2.9. Собственник оплачивает услуги ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УО. Оплата жилищно-коммунальных услуг по настоящему Договору, считается исполненной со стороны Собственника помещения с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации

2.10. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Собственнику является функционирование инженерных систем и коммуникаций Многоквартирного дома в целом, содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение настоящего Договора, подписанию не подлежат.

2.11. Собственник вправе требовать уменьшения размера платы за предоставленные услуги в установленных законодательством случаях. Собственник не вправе требовать уменьшения такой платы в случае, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.12. Неиспользование Собственниками своих помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.13. Выполнение УО работ по договорам бытового подряда, заключенным с Собственником на основании его заявления, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УО. Оплата производится Собственником на основании представленного УО отдельного платежного документа (квитанции, счета) на оплату услуг по договору бытового подряда.

2.14. При изменении действующего законодательства и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт - Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания, текущего ремонта жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг , а также в случае не установления размера платы собственника помещения на их общем собрании, проведенном в очной или заочной форме в рамках требований действующего законодательства, Управляющая организация вправе изменить размер платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором в бесспорном и одностороннем порядке, без внесений изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях.

3.1.2. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.3. Заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов и на оказание услуг со специализированными организациями*

3.1.4. Обеспечить бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

3.1.5. Информировать Собственника о перерывах в предоставлении коммунальных услуг в определенные Правительством РФ сроки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, либо (в том числе) на официальном сайте УО.

3.1.6. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством.

3.1.7. Осуществлять учет, ведение и хранение технической документации на Многоквартирный дом.

3.1.8. Обеспечивать санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.9. Раскрывать информацию о своей деятельности в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации требованиями к составу информации, подлежащей раскрытию.

**В том случае если собственниками не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.*

3.1.10. На основании решения общего собрания собственников и в их интересах заключать договоры на размещение рекламы на крыше и фасадах дома, аренды помещений, принадлежащих на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Доме.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. Снимать показания ИПУ и подавать показания ИПУ в ресурсоснабжающую организацию.

3.2.3. Соблюдать и при необходимости принимать меры по обеспечению соблюдения членами семьи и иными лицами Правил пользования жилыми помещениями, Правил содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг, иных нормативных правовых актов, устанавливающих обязанности по соблюдению санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.2.4. Своевременно и за свой счет производить текущий и капитальный ремонты Помещения.

3.2.5. Не складировать вещи на лестничных площадках. В случае нарушения данного правила УО вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника, в том числе путем их выноса и утилизации с возложением расходов на Собственника. При этом Собственник предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

3.2.6. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.7. Допускать в Помещение сотрудников УО для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, для устранения аварий. Не препятствовать проведению ремонтных и профилактических работ на инженерных сетях. В случае возникновения аварийной ситуации на указанных сетях обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УО в Помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя. В случае такого недопущения ответственность за причиненный ущерб общему имуществу и третьим лицам возлагается на Собственника.

3.2.8. Предоставить УО свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в Помещение, для обеспечения доступа при возникновении аварии инженерных систем в Помещении. В случае невыполнения Собственником данного обязательства, УО вправе в случае возникновения аварийной ситуации осуществить вскрытие помещения Собственника в установленном порядке при участии сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если УО полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. После устранения аварийной ситуации Собственник должен быть уведомлен о вскрытии по известным УО каналам связи с ним, а помещение закрыто и опечатано.

3.2.9. Незамедлительно сообщать в Управляющую компанию об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан. При обнаружении аварии в Помещении принять возможные меры для ее устранения и немедленно сообщить о ней диспетчеру Управляющей компании, а при необходимости - в соответствующую аварийную службу

3.2.10. Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенные на информационных стендах и (или) в кабинах лифта (Приложение № 5 к настоящему Договору). Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

3.2.11. За свой счет производить поверку, замену, ремонт, техническое обслуживание ИПУ.

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

3.2.13. Не осуществлять монтаж и демонтаж ИПУ без согласования с УО.

3.2.14. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.2.15. Не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома. Не отгораживать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, и не загромождать подходы к ним.

3.2.16. Не использовать мусорные баки для крупногабаритного строительного мусора, не сливать в них жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

3.2.17. Соблюдать тишину в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин., в выходные и праздничные дни – в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин., а также с 7 час. 00 мин. до 12 час. 00 мин.

Соблюдать следующий график проведения шумных ремонтных работ:

- в будние дни – с 9 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.;
- в выходные и праздничные дни – с 12 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин;
- перерыв для дневного сна детей – с 13 час. 00 мин. до 16 час.00 мин.

3.2.18. Не нарушать права и законные интересы иных собственников помещений в Многоквартирном доме, а также проживающих в Многоквартирном доме лиц.

3.2.19. Согласовывать в соответствии с действующим законодательством проведение работ по переустройству, перепланировке, переоборудованию жилого помещения, переводу его в нежилой фонд (ст. 26 Жилищного кодекса РФ).

В течение 3-х дней с момента получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки Собственник обязан представить в УО копию такого решения и копию проекта переустройства (перепланировки). После завершения переустройства и(или) перепланировки Собственник обязан в течение 30-ти дней представить в УО копию технического паспорта на помещение.

3.2.20. Не изменять внешний вид фасада здания: остекление или изменение имеющегося остекления, установка на фасадах дома рекламных объявлений, щитов и /или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и решеток и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада дома, без получения в установленном действующим законодательством порядке разрешения (согласования).

3.2.21. Переустройство и переоборудование, затрагивающие общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме, не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.22. Собственнику категорически запрещается:

- производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление, разрушение, замену, частичный или полный демонтаж несущих конструкций, декоративных элементов фасада, осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу Многоквартирного дома, не осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы, а также права и законные интересы иных собственников (пользователей) помещений в Многоквартирном доме и приводящие к ухудшению условий их проживания;
- осуществлять замену радиаторов отопления, расположенных в квартире, в случае, если в результате такой замены изменяется мощность радиаторов;
- в электроснабжении запрещается осуществлять переоборудование, приводящее к нарушение линейности защиты (замена автоматов на более мощные).

В случае выявления фактов, указанных в настоящем пункте, Собственник обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме и восстановить (привести в первоначальное состояние) все конструкции и инженерное оборудование за свой счет.

УО не несет ответственности за перебои в предоставлении коммунальных услуг, вызванные произведенными собственниками без согласования с УО изменениями во внутриквартирных инженерных сетях, в том числе установкой дополнительного оборудования, например, бойлеров. Перерасчет платы за коммунальные услуги в данном случае не производится.

3.2.23. Информировать управляющую организацию:

- об изменении своих данных (в том числе персональных);
- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений;

3.2.24. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к объекту недвижимости территории вне специально установленных мест (на газонах, пожарных проездах, детских площадках, перед парадными входами и др.).

3.2.25. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования.

3.2.26. Выносить твердые бытовые отходы (бытовой мусор) в определенные для этих целей места (контейнеры, баки). Не оставлять (не складировать) бытовой, строительный мусор и прочие веще и материалы на лестничных площадках, на территории Многоквартирного дома и прилегающим земельном участке.

Отходы, образующиеся при производстве ремонтных работ в квартире (строительный мусор), вывозить транспортом специализированных организаций за свой счет самостоятельно либо посредством УО на основании заявления Собственника и за дополнительную плату по тарифам специализированной организации.

3.2.27. При переводе жилого помещения в нежилое, Собственник обязан предоставить в УО оформленное в установленном законом порядке свидетельство о государственной регистрации права собственности и перезаключить договор управления на нежилое помещение.

3.2.28. В случае отчуждения Помещения Собственник, обязан своевременно уведомить управляющую организацию о переходе права собственности к другому лицу и оформить при этом Соглашение о расторжении настоящего Договора и произвести окончательный расчет за оказанные ему услуги по Договору.

3.2.29. За несвоевременную и (или) неполную оплату по настоящему Договору уплатить управляющей организации пени.

3.3. Собственник вправе:

3.3.1. Требовать от УО надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

3.3.2. Осуществлять контроль за выполнением УО обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

3.3.3. Требовать в порядке, установленном действующим законодательством, изменения размера платы:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме 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;
- за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.3.4. Требовать от УО возмещения ущерба, причиненного по вине УО в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к настоящему Договору).

3.3.5. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с уведомлением УО в установленном законом порядке.

3.3.6. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

3.3.7. Получать информацию и отчетность о деятельности УО по управлению Многоквартирным домом в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством РФ.

3.4. Управляющая организация вправе:

3.4.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме 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 № 170, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

3.4.3. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.4.4. Представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления Многоквартирным домом, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.4.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственниками (Пользователями) помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.4.6. В случае непредставления Собственником показаний индивидуальных приборов учета, производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории Санкт-Петербурга нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.4.7. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета и передавать актуальные показания ИПУ по результатам проверки в РСО.

3.4.8. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.4.9. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму задолженности по оплате по настоящему Договору и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.4.10. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Собственника при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

3.4.11. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате невыполнения Собственником условий настоящего Договора.

3.4.12. Распоряжаться общедолевой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением Многоквартирным домом.

3.4.13. Оказывать Собственнику иные услуги, не входящие в установленный Приложением № 1 к Договору перечень, при обращении в индивидуальном порядке на основании заявления собственника и отдельно заключаемых договоров и за дополнительную плату.

3.4.14. Оказывать содействие в проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме инициатору собрания в установленном законом порядке.

3.2.15. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах.

3.4.16. Использовать для связи с Собственником электронную почту, мобильный и стационарный телефоны, с целью решения текущих вопросов.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

4.1. Контроль за выполнением УО обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в адрес УО в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УО своих обязательств, с уведомлением УО о проведении такого собрания в установленном порядке;

- обращения в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

4.2. 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 подписания 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, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.3. В случаях, указанных в п. 4.2 настоящего Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Стороны по настоящему Договору либо третьим лицам (в том числе иным Собственникам помещений), составляется Акт.

4.4. Акт может быть составлен на специально разработанном УО бланке либо обычным рукописным способом.

4.5. Если иное не установлено законодательством РФ, Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая Собственника (либо его представителя), представителя УО, свидетелей, и других незаинтересованных лиц. В случае необходимости в состав такой комиссии может быть включен Председатель (либо определенное им лицо из числа членов) Совета многоквартирного дома.

4.6. При несогласии с актом любой из членов комиссии вправе указать в нем свое мнение, возражение.

4.7. Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Собственнику под роспись. Акт может быть составлен также в одном экземпляре, но при этом Собственнику должна быть выдана его заверенная копия с отметкой: «Оригинал на хранении в УО». Такая копия имеет равную силу с оригиналом, и выдается при обращении Собственника не позднее дня, следующего за днем составления Акта.

4.8. Акт, составленный в соответствии с правилами настоящего раздела, будет являться основанием для принятия мер к устранению нарушений какой-либо из Сторон условий Договора, предъявления претензии о возмещении ущерба.

5. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

5.1. Обращения Собственника в УО по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости, предоставлением коммунальных услуг, подлежат рассмотрению в 20-дневный (Двадцатидневный) срок, если иное не установлено законодательством РФ в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иными нормативными актами.

5.2. В письменном обращении Собственник указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

5.3. В обращении, поступившем в форме электронного документа, Собственник в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

5.4. УО обязана вести учет обращений собственников помещений, принимать соответствующие меры. Не позднее установленного законом и настоящим Договором срока со дня получения обращения информировать Собственника о решении или о принятых мерах.

5.5. В случае, если для рассмотрения обращения Собственника необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения может быть продлен.

5.6. УО вправе не давать ответ на обращение Собственника по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и адрес, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

5.7. В случае, если в обращении Собственника содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, УО вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Собственником по данному вопросу. О данном решении Собственник должен быть уведомлен.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Собственник, несвоевременно внесший или не внесший платеж по настоящему Договору, обязан уплатить УО неустойку в виде пени в размере, установленном действующем законодательством. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения обязательств по внесению платежей.

6.3. Ответственность за возникновение аварийной ситуации либо иных повреждений, произошедших по вине Собственника и (или) иных лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением, возлагается на Собственника.

6.4. Ответственность за вред, причиненный общему имуществу или имуществу третьих лиц (иных собственников помещений) недопущением представителей УО к местам аварии на инженерных сетях, входящих в состав общего имущества и расположенных в жилом помещении Собственника, возлагается на Собственника.

6.5. УО освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

6.6. Собственник, члены его семьи и иные проживающие вместе с ним лица несут солидарную ответственность по обязательствам перед УО, в том числе по оплате услуг.

6.7. Ответственность за возникновение аварийных ситуаций либо иных повреждений, произошедших вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества либо по вине работников УО в пределах зон эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к настоящему Договору), возлагается на УО.

6.8. Сроки возмещения материального ущерба оговариваются Сторонами дополнительно.

6.9. 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.

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 оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 3 (трех) лет.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления Многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на то же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим

договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Договором.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.4.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

а) принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем УО должна быть уведомлена не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) прекращения прав на Помещение, в отношении которого заключен настоящий Договор (отчуждение Помещения) путем уведомления УО с приложением копии соответствующего документа.

7.4.2. В одностороннем порядке по инициативе УО, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае:

а) если размер платы Собственника по настоящему Договору не обеспечивает рентабельную работу УО или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и УО было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме;

б) если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

в) в случае если собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

7.4.3. По соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

7.4.4. В судебном порядке.

7.4.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.4.6. В случае ликвидации УО.

7.4.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.5. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

7.6. Дата расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным подп. "а" пункта 7.4.1, подп. "а" пункта 7.4.2 и п. 7.4.3 настоящего Договора, должна быть единой для всех собственников жилых помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.7. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе УО по основаниям, указанным в настоящем Договоре, УО одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и осуществления всех взаиморасчетов между УО и Собственником.

7.9. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных УО затрат (услуг и работ) в период действия настоящего Договора.

7.10. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, за исключением случае указанных в настоящем Договоре.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (войны, стихийные бедствия, блокады, забастовки, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору) УО выполняет те работы и оказывает те услуги, предусмотренные настоящим Договором, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

8.2. При переходе права собственности на указанное в п. 1.1.жилое помещение, новый Собственник становится правопреемником прежнего Собственника в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Собственник при отчуждении помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До регистрации перехода права собственности на жилое помещение обязанность по оплате услуг сохраняется за Собственником.

8.3. Стороны признают юридическую силу документов, полученных посредством электронной почты, факсимильной связи, а также подписанных с использованием факсимиле подписи, с последующим предоставлением оригинала документа.

8.4. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия, споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Многоквартирного дома, помещение в котором принадлежит Собственнику, согласно п. 1.1 настоящего Договора.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах. Один экземпляр хранится у Собственника, другой в управляющей организации.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Приложение № 1: Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, лит. А

9.2. Приложение № 2: Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

9.3. Приложение № 3: Тарифное соглашение по многоквартирному дому расположенному по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, лит. А

9.4. Приложение № 4: Акт о разграничении зон эксплуатационной ответственности

9.5. Приложение № 5: Правила пользования пассажирским лифтом с автоматическим приводом дверей и регистрации попутных вызовов

9.6. Приложение № 6: Согласие на обработку персональных данных.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. «Управляющая организация» (УО): ООО «КУБ-строй СПб»:

Реквизиты:	ИНН 7816357417, ОГРН 1047855128804, БИК 044030653, ОКПО 74786186, Р/с 40702810555080000807 Калининское ОСБ № 2004 Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» г. СПб, к/с 30101810500000000653
Юридический адрес:	194044, Санкт-Петербург, Крапивный пер., д. 3а, лит. А
Сведения о лицензии:	Лицензия на осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 78-000308 от 29 мая 2015 года, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, основание: приказ Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 29 мая 2015 г.
Адрес для отправки корреспонденции, прием граждан:	196620, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 14, корпус 1, литер Б., пом. 10 -Н
Контакты и режим работы: (на момент подписания договора)	Понедельник - четверг: с 09:00 до 18:00 часов. Пятница: с 09:00 до 17:00 часов (суббота -воскресенье выходной). Обед с 13:00 до 14:00 **Приемные дни граждан:** **Понедельник: с 14:00 до 18:00 часов.** **Четверг: с 09:00 до 13:00 часов.** E-mail: kub-stroyspb@mail.ru / Сайт: kub-stroyspb.ru/ Тел: (812) 325-05-71
Диспетчерская служба ООО «КУБ-строй СПб»	Тел.: (812)334-85-83 (круглосуточно, без выходных) Адрес: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 14 лит. А, (вход со стороны нежилого помещения - паркинга).

Генеральный директор
ООО «КУБ-строй СПб» _____ /Абросимов А.И./

М.П:

10.2. «Собственник»:

10.2.1. Фамилия, имя, отчество Собственника (полностью):_____

_____

Данные документа, удостоверяющего личность: вид_____

серия _____номер _____ , кем и когда выдан_____

Адрес регистрации:_____

_____

Адрес фактического места жительства: _____ _

_____

_____

Контактный телефон: _____ E-mail:_____

Подпись:

_____ / _____/

10.2.2. Фамилия, имя, отчество Собственника (полностью): _____

_____

Данные документа, удостоверяющего личность: вид_____

серия _____номер _____ , кем и когда выдан_____

Адрес регистрации:_____

_____

Адрес фактического места жительства: _____ _

_____

_____

Контактный телефон: _____ E-mail:_____

Подпись:

_____ / _____/

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом №7А-____

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, лит. А

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказывается Управляющей организацией исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации №290 от 03.04.2013 г.

Работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

1. Управление многоквартирным домом.

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества:

2.1. Общий технический осмотр и проверка состояния фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасадов, перегородок, полов, внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу, оконного и дверного заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу.

2.2. Осмотры инженерных сетей и оборудования, расположенных в квартирах и относящихся к общему имуществу помещениях собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3. Технические осмотры технологических помещений и мест общего пользования.

2.4. Работы по подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период: проверка работоспособности ливнесточных трубопроводов и воронок; чистка ливневой канализации; расконсервирование и ремонт поливочной системы; консервация системы центрального отопления; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт.

2.5. Работы по подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период: регулировка, наладка, промывка системы отопления; испытание системы отопления и ГВС; ремонт и утепление оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования; консервация поливочных систем; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт.

2.6. Аварийное обслуживание - оперативная локализация аварийных ситуаций путем временного (на период проведения восстановительных работ) отключения аварийного участка на электрических сетях, системах водоснабжения, отопления и канализации.

2.7. Контроль качества коммунальных услуг.

2.8. Дератизация.

2.9. Техническое обслуживание оборудования ГРЩ (в т. ч. проверка заземления и работоспособности УЗО), насосных станций, вентиляционных камер.

2.10. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).

2.11. Техническое обслуживание и текущий ремонт системы автоматической пожарной сигнализации (АПС).

2.12. Техническое обслуживание системы контроля доступа.

2.13. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, холодной воды, газа.

2.14. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем вентиляции и дымоудаления, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

2.15. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности и текущий ремонт электрооборудования и осветительных установок.

3. Уборка мест общего пользования, в том числе:

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ
1	Мытье лестничных площадок первых этажей	ежедневно
2	Подметание лестничных площадок и коридоров выше 2-го этажа	3 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и коридоров на всех этажах	2 раза в месяц
4	Мытье окон	2 раза в год (май, сентябрь)
5	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно

6	Влажная протирка дверей. Плафонов и т.д. в парадных	4 раза в год (1 раз в квартал)
7	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в месяц

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории:

4.1. Холодный период

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ
1	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
2	Посыпка территорий противогололедными материалами	По необходимости
3	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
4	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
5	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
6	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю

4.2. Теплый период

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ
1	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
2	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3	Уборка газонов	3 раза в неделю
5	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
6	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток

5. Организация сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов.

5.1. Вывоз строительного мусора осуществляется за отдельную плату правообладателя помещения МКД на основании действующих тарифов специализированной организации.

6. Содержание и ремонт лифтов:

– техническое обслуживание и ремонт лифтов;
– ежегодное техническое освидетельствование лифтов,
– страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.

7. Иные работы и услуги, предусмотренные Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2012 г.

8. Диспетчерское обслуживание:

8.1. контроль за работой инженерного и иного оборудования:

– лифтов, в том числе диспетчерская связь с кабинами;
– систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, тепловых пунктов, электрощитовых, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовой территории;

8.2. регистрация параметров работы инженерного оборудования и систем в журналах.

– прием и регистрация заявок жильцов в журнале и осуществление контроля за их выполнением;
– прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях Многоквартирного дома и иных заявок, и сообщений.

9. Коммунальные услуги:*

– холодное и горячее водоснабжение;
– водоотведение;
– электроснабжение;
– теплоснабжение.

«Собственник»:

_____ /_____/

_____ /_____/

Генеральный директор
ООО «КУБ-строй СПб» _____ /Абросимов А.И./

*В случае принятия решения правообладателями помещений МКД, либо ресурсоснабжающей организацией о заключении прямых договорных взаимоотношений по соответствующему коммунальному ресурсу, указанный пункт исключается без подписания каких - либо дополнительных соглашений.

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом №7А-____

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление

Адрес многоквартирного дома: **Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, А** (далее - МКД)

1. Общие сведения по многоквартирному дому:

Год постройки	2014 год
Площадь дома	8 437,5 кв.м.
Площадь жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас)	6 203,3 кв.м.
Площадь нежилых помещений, в том числе площадь автостоянки	2 077 кв.м.
Площадь помещений общего пользования	1 003.90 кв.м.
Материал фундамента	Железобетон
Серия дома	Индивидуальный проект
Материал стен	Кирпич, Поризованный камень
Материал перекрытий	Железобетон
Материал кровли	Металл
Лифты	5 шт.
Количество этажей	4 шт.
Количество подземных этажей	1 шт
Количество подъездов	5 шт.
Количество квартир	88 шт.
Общедомовые приборы учета:	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение.

2. В состав общего имущества МКД входят:

2.1. Помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, а именно: лестничные клетки 1ЛК, 2ЛК, 3ЛК, 4ЛК, 5ЛК- 5 шт., общей площадью 897,2 кв. м; технологические помещения 2-Н (помещение ОРЩ), 3-Н (эл.щитовая),5-Н (насосная, тех.помещение, узел ввода), 8-Н (крышная котельная с теплоцентром), общей площадью 106,7 кв.м.

2.2. Крыша.

2.3. Ограждающие несущие конструкции МКД (фундаменты, несущие стены, перекрытия, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции).

2.4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

2.5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД и (или) на земельном участке, на котором расположен МКД, и обслуживающее более одного помещения.

2.6. Земельный участок, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

2.7. Система вентиляции.

2.8. Внутридомовые инженерные системы: холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, отопления и электроснабжения.

2.9. Информационно-телекоммуникационные сети. При этом информационно-телекоммуникационные сети, создаваемые операторами (провайдерами) соответствующих телекоммуникационных услуг за свой счет, в состав общего имущества не входят.

2.10. Иное имущество, создаваемое за счет средств собственников помещений в МКД на основании соответствующего решения общего собрания.

3. В состав общего имущества МКД не входят:

3.1 Внешние сети и иное оборудование за пределами МКД не входят в состав общего имущества МКД. Границы раздела инженерных сетей: Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в дом. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации, либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

«Собственник»:

_____ _____ / _____/

_____ _____ / _____/

Генеральный директор
ООО «КУБ-строй СПб» _____ /Абросимов А.И./
М.П:

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом №7А-_____

Тарифное соглашение по многоквартирному дому расположенному по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары,
ул. Анциферовская, дом 7, лит. А

№ п/п	***Наименование услуги***	***Стоимость тариф (руб./кв.м.)***
	Жилищные услуги.	
1.	Управление многоквартирным домом.	3,95 *
2.	Содержание общего имущества в МКД.	8,24 *
3.	Текущий ремонт общего имущества в МКД.	6,40*
4.	Содержание придомовой территории.	2,33 *
5.	Обслуживание СКУД (АЗУ).	0,34 *
6.	Содержание и ремонт АППЗ.	0,40*
7.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов.	0,67*
8.	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения ЧС.	0,07*
9.	Содержание и ремонт лифтов.	5,66*
10.	ХВС для содержания общего имущества рассчитывается по показаниям общедомового прибора учета.	36,54*
11.	ГВС для содержания общего имущества рассчитывается по показаниям общедомового прибора учета (стоимость - 1Гк).	2111,4 *
12.	Электроэнергия для содержания общего имущества рассчитывается по показаниям общедомового прибора учета.	день 4,88* ночь 2,67*
13.	Услуги по содержанию газовой котельной	5,19
	Дополнительные услуги.	
1.	Радио.	125,76 (с помещения)*
2.	Услуги ВЦ.	12,00 (с помещения)*
3	Вывоз крупногабаритного строительного мусора**.	исходя из фактических ежемесячных затрат управляющей организации соразмерно площади помещения.

«Собственник»:

_____ _____ / _____/

_____ _____ / _____/

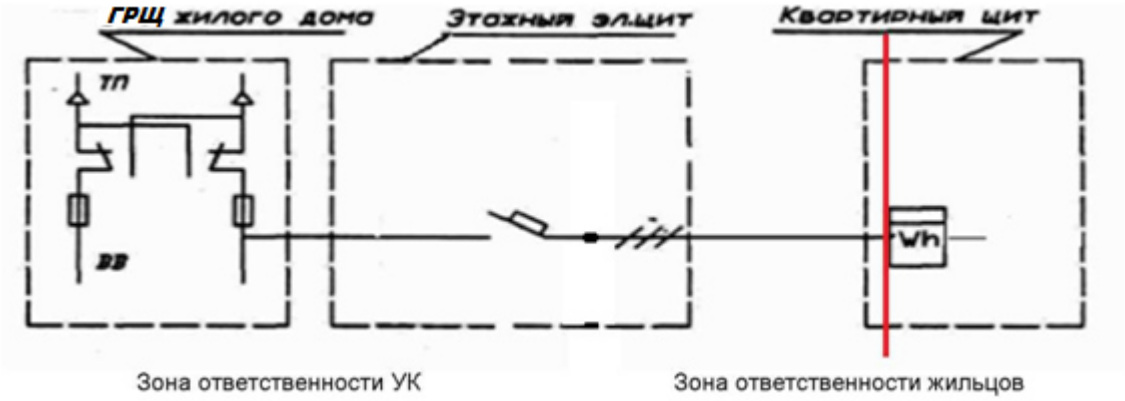
Генеральный директор
ООО «КУБ-строй СПб» _____ /Абросимов А.И./
М.П:

*Размер платы изменяется в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом №7А-____

АКТ
о разграничении зон эксплуатационной ответственности

Электроснабжение:

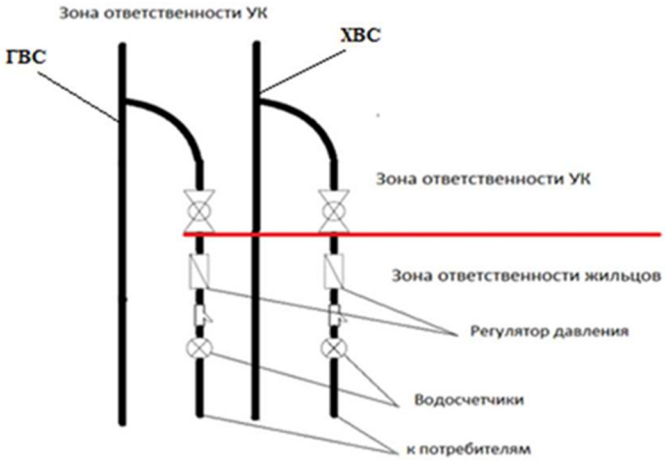


Примечания:

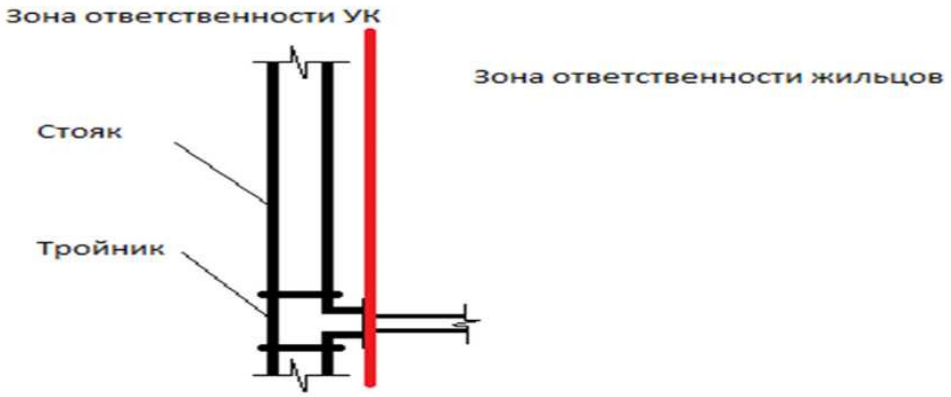
1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты для присоединения кабеля, питающего помещение Собственника, в квартирном щите (см. красную линию на схеме).
2. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Собственник осуществляет самостоятельно.
3. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, Собственник может обратиться в районное отделение ОАО «Ленэнерго». УО и Собственник осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ОАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
4. При нарушении Собственником Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Собственником предписаний уполномоченных органов, УО вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ГРЩ Многоквартирного дома.

Водоснабжение

Водоснабжение:



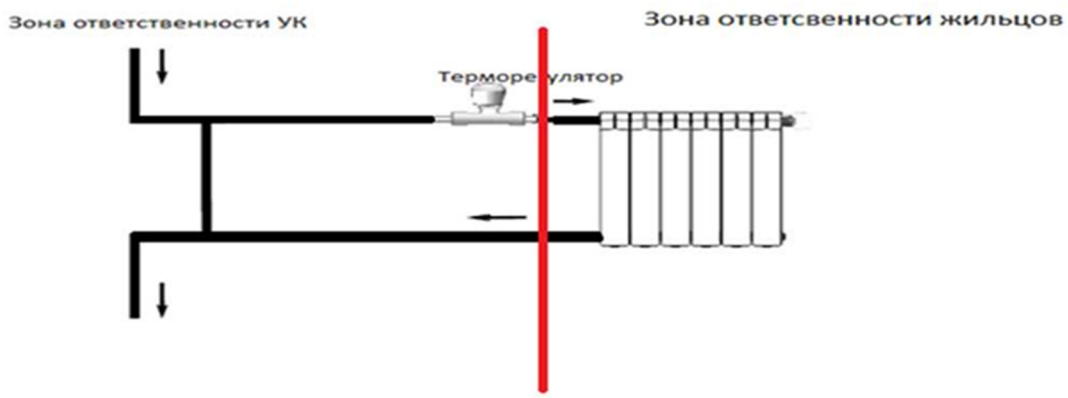
Водоотведение:



Примечания:

1. Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС (ИПУ) осуществляется специализированными организациями за счет средств Собственника. Ввод в эксплуатацию ИПУ производится на основании актов с участием Собственника и УО на основании заявления Собственника. ИПУ должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных ИПУ запрещается.
2. Поверка ИПУ по истечении межповерочного интервала осуществляется в установленном порядке специализированной организацией в соответствии с требованиями технической документации предприятия -изготовителя ИПУ, за счет средств Собственника.

Теплоснабжение:



Вентиляция:

Обеспечение жилого помещения естественной вентиляцией осуществляется воздуховодами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между УО и Собственником является ввод воздуховода в помещение. Самовольное сужение проектного сечения воздуховодов вентиляции **не допускается.**

Генеральный директор
ООО «КУБ-строй СПб» _____ /Абросимов А.И./
М.П:

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом №7А-____

Правила пользования пассажирским лифтом
с автоматическим приводом дверей и регистрации попутных вызовов

1. Вызов кабины производится пожатием кнопки, расположенной у входа в лифт. Если кнопка засветилась или залипла – Ваш вызов принят.
2. При прибытии кабины на этаж двери открываются автоматически.
3. Убедитесь, что кабина находится перед Вами, без задержки войдите в лифт и нажмите кнопку нужного Вам этажа. При входе в кабину лифта и выходе из нее внимательно смотрите под ноги.
4. Кнопкой «Отмена» или следует пользоваться при необходимости отмены или предотвращения закрытия дверей кабины.
5. Во время движения кабина может останавливаться на промежуточных этажах для посадки пассажиров.

6. Не оставляйте детей дошкольного возраста одних в кабине лифта. Входите в кабину первыми и выходите после выхода детей.

7. Если ребенок находится в коляске, то при входе в кабину и выходе из кабины ребенка следует взять на руки.

8. Если Вы провозите собаку, то перед входом в лифт снимите с нее поводок и все время от момента входа в кабину до выхода из кабины держите ее за ошейник.

9. При наличии багажа войдите в кабину сначала сами, а затем погрузите багаж.

При выходе из кабины сначала выгрузите багаж, затем выйдите сами.

10. При невозможности выхода из кабины остановившегося лифта, нажмите кнопку «Вызов», находящуюся в аппарате управления, сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его УОазания. В случае отсутствия диспетчерской связи при нажатии на кнопку «Вызов» должен последовать звонок, который привлечет внимание жильцов. Сообщите о необходимости вызова лифтовой аварийной службы и ждите прибытия специалистов аварийной службы.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых, а также лицам в нетрезвом состоянии.
2. Курить в кабине лифта, перегружать лифт, провозить крупногабаритные предметы, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
3. Ускорять или препятствовать движению автоматических дверей, а также к ним прислоняться.
4. Делать попытки самостоятельного открывания дверей лифта.
5. Самостоятельно или с помощью случайных лиц делать попытки к выходу из лифта, если двери кабины не открылись автоматически, или при остановке кабины между этажами. Такие попытки могут привести к несчастному случаю.
6. Проникать в шахту лифта.
7. Выводить из строя лифтовое оборудование.

«Собственник»:

_____ /_____/

_____ /_____/

Генеральный директор
ООО «КУБ-строй СПб» _____ /Абросимов А.И./
М.П:

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом №7А-____

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

В целях соблюдения требований Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», Собственник(ки) помещения подтверждает(ют) свое согласие на обработку управляющей организацией ООО «КУБ - строй СПб» ниже перечисленных персональных данных для:

- фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения;
- адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;
- серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе ,код подразделения;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих, иные персональные данные, которые необходимы для исполнения договора управления многоквартирным домом.

Персональные данные обрабатываются управляющей организацией ООО «КУБ - строй СПб» в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений, а именно:

- регистрации и обработки сведений, необходимых для начисления жилищно-коммунальных платежей, регистрации обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о правообладателях (собственниках) помещений в МКД, потребителях ЖКУ, временных жильцах МКД, фактически проживающих в МКД;
- получения предоставленных льгот физическим лицам по оплате ЖКУ (при наличии оснований);
- в целях заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, иными специализированными организациями, необходимыми для предоставления жилищно – коммунальных в МКД и в помещение собственника, а также в целях сбора и проведения собраний правообладателей помещений МКД.

Собственник, члены его семьи предоставляют управляющей организацией ООО «КУБ - строй СПб» право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в соответствии с законодательством РФ. Управляющая организация ООО «КУБ - строй СПб» вправе обрабатывать персональные данные посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных управляющей компании, органов миграционного учета, правоохранительных и иных государственных органов.

Управляющая организация ООО «КУБ - строй СПб» имеет право во исполнение своих обязательств по Договору передавать персональные данные в органы миграционного учета и иные государственные (в т.ч. правоохранительные) органы, получать от указанных органов необходимые данные, при этом УО обязуется обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке и предотвращать их разглашение. Передача персональных данных иным лицам или иное их разглашение может осуществляться только с письменного согласия Собственника(ов) или иных уполномоченных им (ими) лиц.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора управления Многоквартирным домом, с возможностью его пролонгации на условиях, предусмотренных указанным договором.

«Собственник»:

_____ /_____/

_____ /_____/