ДОГОВОР № 7/2/П-_____
на управление, содержание и техническое обслуживание
встроенной автостоянки

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Объектом по настоящему договору является нежилое помещение - **встроенная автостоянка** на 69 машиномест, **общей площадью 2201.8 кв.м**., расположенное в многоквартирном доме по адресу: **г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, корп. 2, лит. А, пом. 1Н** (далее - Автостоянка).

Собственнику на основании свидетельства о праве собственности / договора купли-продажи и/или передаточного акта **принадлежит _____ долей в праве** общей долевой собственности на Автостоянку, что составляет _____ **кв.м.**

1.2. По настоящему Договору УО по заданию собственников (владельцев) Автостоянки обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий пользования Автостоянкой, надлежащего содержания и технического обслуживания Автостоянки, ее оборудования и инженерных систем, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и лицам, которые пользуются на законных основаниях (далее - Пользователи) **машиноместом №_____.**

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию Автостоянки, ее инженерных систем и оборудования, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

1.4. Состав оборудования и инженерных систем Автостоянки, а также общего имущества Многоквартирного дома, передаваемого в управление УО, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия пользования Автостоянкой.

2.1.2. Обеспечить содержание и техническое обслуживание Автостоянки, ее инженерных систем и оборудования. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

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

2.1.5. Обеспечить наличие разметки, позволяющей однозначно идентифицировать машиноместо Собственника.

2.1.6. Обеспечивать контроль за соблюдением противопожарных правил на автостоянке, в том числе, посредством контроля за наличием легковоспламеняющихся веществ и жидкостей на территории машиноместа, поддержания в исправном состоянии системы пожарной сигнализации, немедленного принятия мер по ликвидации очагов возгорания, вызову противопожарной службы.

2.1.8. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние помещения Автостоянки, производить уборку Автостоянки, осуществлять вывоз мусора и других отходов.

2.1.10. Своевременно производить подготовку помещения Автостоянки, оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1.12. Своевременно устранять неисправности в работе инженерных систем и оборудования.

2.1.13. Своевременно информировать Заказчика об изменении количества, качества и стоимости услуг.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. При заключении настоящего Договора предоставить УО сведения (марка, госномер) о транспортном средстве (средствах), которое(ые) будет(ут) парковаться на принадлежащем ему машиноместе, а также контактный мобильный телефон, по которому можно в любое время связаться с водителем транспортного средства. В дальнейшем незамедлительно информировать УО об изменении указанных в настоящем пункте сведений.

2.2.2. В случае сдачи машиноместа в аренду:

- ознакомить арендатора с Правилами пользования встроенной автостоянкой (Приложение № 3 к настоящему Договору), которые для него являются обязательными;
- предоставить в УО в течение 2-х дней копию договора аренды и контактные данные арендатора (ФИО, адрес, телефон) и информацию (марка, госномер) о транспортном средстве, которое будет парковаться на сданном в аренду машиноместе.

При этом ответственность за ущерб, причиненный арендатором помещению Паркинга, его оборудованию, инженерным сетям и т.д., а также имуществу третьих лиц, вследствие нарушения им Правил пользования встроенной автостоянкой и обязательств, предусмторенных настоящим Договором, несет Собственник.

2.2.3.Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию, техническому обслуживанию Автостоянки и коммунальные услуги.

2.2.4. Использовать помещение строго в соответствии с целевым назначением (встроенная автостоянка) с соблюдением санитарных, технических норм и правил пожарной безопасности.

2.2.5. При обнаружении неисправностей, пожаров (очагов возгорания) и аварий в помещении Автостоянки немедленно сообщать о них диспетчеру или по телефонам, указанным на информационном стенде.

2.2.6. Не допускать ухудшения состояния автомобиля, которое может привести к вытеканию в помещении Автостоянки топлива, масла, тормозной жидкости или антифриза, а также к короткому замыканию электропроводки автомобиля. В случае вытекания на территории Автостоянки указанных эксплуатационных жидкостей и/или топлива, немедленно принять меры к предотвращению их дальнейшего вытекания и известить о произошедшем диспетчера.

Очистка пола Автостоянки от вытекших эксплуатационных жидкостей и/или топлива осуществляется УО за счет Заказчика по тарифам, установленным УО, либо Заказчиком самостоятельно за свой счет немедленно после вытекания.

2.2.7. Не допускать складирования на территории автостоянки, в том числе непосредственно на территории машиноместа емкостей с легковоспламеняющимися жидкостями, маслами, личных вещей в том числе крупно и малогабаритных и т.п.

2.2.8. Соблюдать в помещении автостоянки чистоту и порядок, мусор выносить в специально отведенные УО места.

2.2.9. Участвовать в расходах на текущий ремонт помещения Автостоянки соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности путем оплаты целевых сборов.

2.2.10. В случае отчуждения доли в праве общей долевой собственности на Автостоянку 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.

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

2.2.12. Соблюдать Правила пользования встроенной автостоянкой (Приложение № 3 к настоящему Договору) и меры пожарной безопасности.

2.3.Управляющая организация вправе:

2.3.1.Принимать решения о порядке и условиях содержания и технического обслуживания Автостоянки, ее инженерных систем и оборудования, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и с учетом соответствующих решений общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

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

2.3.4. 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.

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

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Использовать Автостоянку и машиноместо исключительно по целевому назначению.

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

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

2.4.3. Требовать от УО возмещения ущерба, причиненного по вине УО в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.4.4. Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме с уведомлением УО в установленном законом порядке.

2.4.5. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

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

2.4.7. Требовать от УО перерасчета платы за предоставленные услуги в случае ненадлежащего выполнения УО своих обязанностей по настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена договора определяется как:

- плата за содержание и техническое обслуживания Автостоянки, ее инженерных систем и оборудования (далее – технические услуги);

- плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом (далее – жилищные услуги);

- плата за коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и теплоснабжение (далее - коммунальные услуги);

- плата за дополнительные услуги.

3.2. Стоимость технических, жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент подписания Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (**Приложение № 4** к настоящему Договору).

3.3. 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 УО 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.

3.4. 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 № 4 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.

3.5. Размер платы за технические и дополнительные услуги определяется УО на основании тарифов организаций, оказывающих соответствующие услуги и фактических затрат УО на оказание соответствующих услуг.

УО вправе в одностороннем порядке увеличивать/уменьшать размер платы за технические и дополнительные услуги в зависимости от индекса инфляции, а также в случае изменения тарифов организациями, предоставляющими технические и дополнительные услуги, но не чаще 1 раза в год и не более, чем на 15% ежегодно.

В остальных случаях изменение размера платы за технические и 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.

3.6. Работы связанные с проведением капитального ремонта, заменой коммуникаций и оборудования Автостоянки, проводятся УО на основании общего собрания собственников Автостоянки и оплачиваются собственниками по отдельным счетам в соответствии со сметой расходов, предоставленной УО.

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

3.8. УО ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику посредством почтового ящика либо передает через диспетчера (в случае, если собственник машиноместа не является собственником квартиры в многоквартирном доме, в котором расположена Автостоянка) платежный документ (квитанцию, счет) на оплату услуг по настоящему Договору. 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.

3.9. Собственник оплачивает услуги ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УО.

3.10. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Собственнику является функционирование инженерных систем и коммуникаций Автостоянки и 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.

3.11. 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.

3.12. Неиспользование Собственником машиноместа не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УО 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 утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. 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.

5.3. 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.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников Автостоянки.

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

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.4.1. 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 машиноместо (отчуждения доли в праве общей долевой собственности на Автостоянку) путем уведомления УО с приложением копии соответствующего документа.

6.4.2. 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 Автостоянки об увеличении размера платы за содержание и техническое обслуживания Автостоянки, ее инженерных систем и оборудования и(или) за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников Автостоянки;

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

6.4.3. По соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников Автостоянки. Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

6.4.4. В судебном порядке.

6.4.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

6.4.6. В случае ликвидации УО.

6.4.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.5. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.6. Дата расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным подп. "а" пункта 6.4.1 и п. 6.4.3 настоящего Договора, должна быть единой для всех собственников Автостоянки и определяется общим собранием собственников Автостоянки.

6.7. 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.

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

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

6.10. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания 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.

7.2. При переходе права собственности на указанное в п. 1.1 настоящего Договора 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 помещение обязанность по оплате услуг сохраняется за Собственником.

7.3. Стороны признают юридическую силу документов, полученных посредством электронной почты, факсимильной связи, а также подписанных с использованием факсимиле подписи.

7.4. 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.

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

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложение № 1: Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и техническому обслуживанию встроенной автостоянки, ее инженерных систем и оборудования, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Приложение № 2: Состав оборудования и инженерных систем автостоянки, содержание и техническое обслуживание которых осуществляется управляющей организацией, а также состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

8.3. Приложение № 3: Правила пользования встроенной автостоянкой.

8.4. Приложение № 4: Тарифное соглашение на управление, содержание и техническое обслуживание встроенной автостоянки (паркинга) в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары,

ул. Анциферовская, дом 7, к.2, лит. А

8.5. Приложение № 5: Согласие на обработку персональных данных.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

9.1. «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 15:00 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:

9.2. «Собственник»:

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 на управление, содержание и техническое обслуживание встроенной автостоянки №7/2/П-___

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и техническому обслуживанию встроенной автостоянки, ее инженерных систем и оборудования, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. **Содержание и техническое обслуживания Автостоянки, ее оборудования и инженерных систем:**

- техническое обслуживание автоматизированной системы пожарной сигнализации;
- техническое обслуживание пожарных рукавов, кранов;
- техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции;
- техническое обслуживание ворот;
- техническое обслуживание оборудования контроля доступа и видеонаблюдения;
- уборка территории Автостоянки (1 раз в 2 месяца);

2. **Работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома включают в себя:**

2.1. Управление многоквартирным домом.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества:

2.2.1. 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.

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

2.2.3. Технические осмотры технологических помещений и мест общего пользования.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.

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

2.2.7. Аварийное обслуживание крышной газовой котельной и наружного газопровода низкого давления.

2.2.8. Контроль качества коммунальных услуг.

2.2.9. Дератизация.

2.2.10. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов

2.2.11. Эксплуатация и техническое обслуживание крышной газовой котельной и наружного газопровода.

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

2.2.13. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).

2.2.14. Техническое обслуживание автоматизированной системы пожарной сигнализации.

2.2.15. Техническое обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения.

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

2.2.17. Техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования систем вентиляции и дымоудаления, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

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

2.3. Уборка мест общего пользования, в том числе:

- площадок перед входом в подъезд;
- входных тамбуров, лестничных клеток (площадок и маршей),
- кабин лифтов;
- окон, подоконников, потолков, перил лестниц, отопительных приборов, плафонов осветительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств и т.п.

2.4.1. В холодный период:

- подметание территории в дни без снегопада;
- сдвижка и подметание снега при и после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледи);
- посыпка территории противогололедными материалами;

очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок.

2.4.2. В теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см;
- уборка газонов;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- промывка урн;

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

4. Диспетчерское обслуживание:

4.1. Контроль за работой инженерного и иного оборудования:

- лифтов, в том числе диспетчерская связь с кабинами;
- систем отопления и горячего и холодного водоснабжения, тепловых пунктов; электрощитовых, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовой территории; системы контроля доступа и видеонаблюдения;
- 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.

5.Коммунальные услуги:

- снабжение холодной водой для уборки помещений Автостоянки;
- электроснабжение;
- теплоснабжение.

«Собственник»: _____ /_____/

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

Приложение № 2
к договору на управление, содержание и техническое обслуживание встроенной автостоянки №7/2/П-___

Состав оборудования и инженерных систем автостоянки, содержание и техническое обслуживание которых осуществляется управляющей организацией, а также состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление

Адрес многоквартирного дома: **г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, корп. 2, лит. А**

1. В состав обслуживаемых оборудования и инженерных систем Автостоянки включаются:

1.1.Помещение встроенной автостоянки площадью 2201.8 кв. м, в том числе технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации;

1.2. Ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны);

1.3. Электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в паркинге;

1.4. Инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;

1.5. Системы пожарной сигнализации, дымоудаления.

1.6. Система контроля доступа и видеонаблюдения.

1.7. Въездные ворота в паркинг.

2. Общие сведения по многоквартирному дому:

Год постройки	2015 год
Площадь дома	10033,9 кв.м.
Площадь жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас)	7704,2 кв.м.
Площадь нежилых помещений, в том числе площадь автостоянки	2201,8 кв.м.
Площадь помещений общего пользования	1507,8 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	6 шт.
Количество подземных этажей	1 шт.
Количество подъездов	5 шт.
Количество квартир	128 шт.
Количество машиномест	69 шт.
Общедомовые приборы учета:	электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение.

3. В состав общего имущества МКД входят:

3.1. 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.

3.2. Крыша.

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

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

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

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

3.7. Система вентиляции.

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

3.9. Сеть газоснабжения.

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

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

Примечание:
Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения, входящих в состав имущества паркинга, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены паркинга.

«Собственник»: _____ /_____/

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

Приложение № 3
к договору на управление, содержание и техническое обслуживание встроенной автостоянки №7/2/П-___

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ВСТРОЕННОЙ АВТОСТОЯНКОЙ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила пользования встроенной автостоянкой (далее – Паркинг) расположенного в подвале многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, корп. 2, лит. А, пом. 1Н, определяют порядок пользования Паркингом.

1.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми лицами, владеющими и пользующимися Паркингом (собственниками, членами семьи собственника, арендаторами).

1.3. При пользовании Паркингом необходимо соблюдать требования правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства и настоящих Правил, а также не допускать нарушения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машиноместами и граждан, проживающих в Многоквартирном доме.

1.4. Размещение транспортных средств на территории Паркинга не является заключением договора хранения имущества. УО не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории Паркинга, в том числе оставленного в транспортных средствах.

1.5. На территории Паркинга ведется видеонаблюдение. Записи видеокамер предоставляются только по требованию правоохранительных органов.

1.6. Паркинг работает в круглосуточном режиме.

1.7. На территорию Паркинга ЗАПРЕЩЕН ВЪЕЗД ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ:

- максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов — багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 2,10 м по высоте и 4,0 м по ширине;
- имеющие неисправности рулевого управления или тормозной системы, а также имеющих утечку горюче-смазочных материалов;
- предназначенные для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ.

1.8. Машиноместо в Паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортных средств. Использовать машиноместо для складирования емкостей с легковоспламеняющимися жидкостями, маслами и т.п. и в иных целях ЗАПРЕЩЕНО.

1.9. НЕ ДОПУСКАЕТСЯ установка ворот и иных ограждений при въезде на машиноместо, а также разделение машиноместа перегородками на отдельные боксы

1.10. На территории Паркинга ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- парковка транспортного средства в местах общего пользования (проходы, проезды);
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств, в том числе замена жидкостей, масел, аккумуляторов, колес и т.д.
- заправка транспортных средств;
- прогрев транспортных средств;
- стоянка транспортных средств с работающим двигателем;
- использование стационарных и автономных зарядных и пусковых электроприборов;
- вождение транспортных средств лицами, не имеющими водительского удостоверения;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей и т.п.;
- хранение личных крупно и малогабаритных вещей;
- вмешиваться в работу инженерных сетей, производить какие-либо строительно-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или

демонтировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга;

- пользоваться помещениями технического и эксплуатационного назначения, рассоложенными в Паркинге.

2. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА, ВЫЕЗДА И ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Паркинг оснащен автоматическими воротами с фотоэлементами безопасности, а также наружной (уличной) сигнальной лампой.

ПРИ ВКЛЮЧЕННОЙ (МИГАЮЩЕЙ) СИГНАЛЬНОЙ ЛАМПЕ ВЪЕЗД/ВЫЕЗД ЗАПРЕЩЕН.

2.2. На всей территории Паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения.

Максимальная скорость движения на территории Паркинга 5 км/ч.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

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

3.2. УО вправе в случае нарушения требований настоящих Правил составить акт и передать его в соответствующие органы (должностным лицам), уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, для привлечения виновного лица к административной ответственности.

3.3. Назначение административного наказания не освобождает собственника Паркинга от возмещения имущественного ущерба, причиненного помещению Паркинга, его оборудованию, инженерным сетям и т.д., а также имуществу третьих лиц, вследствие нарушения настоящих Правил и обязательств, предусмотренных Договором.

«Собственник»: _____ /_____/

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

Приложение № 4
к договору на управление, содержание и техническое обслуживание встроенной автостоянки №7/2/П-___

Тарифное соглашение на управление, содержание и техническое обслуживание встроенной автостоянки (паркинга) в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, к.2, лит. А

Площадь помещения паркинга - 2201,8 кв.м.

№ п/п	***Наименование услуги***	***Тариф***
		руб./м2 в мес.
	Жилищные услуги	**45,29**
1.	Управление многоквартирным домом	3,95
2.	Содержание общего имущества в МКД, в том числе:	8,24
3.	Текущий ремонт общего имущества в МКД	6,4
4.	Содержание придомовой территории	2,33
5.	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	0,65
6.	Эксплуатация коллективных (общедомовых приборов учета), используемых энергетических ресурсов	0,67
7.	Содержание и ремонт автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	0,44
8.	Содержание и ремонт системы автоматического порошкового пожаротушения (АППТ)*	6,81
10.	Уборка помещения паркинга *	5,9
11.	Техническое обслуживание ворот*	5,68
12.	Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции*	2,27
13.	Содержание и текущий ремонт системы видеонаблюдения паркинга (при наличии)*	1,95
	Прочие услуги	
1.	Услуги ВЦ	12 руб./место

*Возможно увеличение стоимости услуги исходя из фактических ежемесячных затрат управляющей организации соразмерно площади помещения.

«Собственник»:

_____ _____ / _____/

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

Приложение № 5
к договору на управление, содержание и техническое обслуживание встроенной автостоянки №7/2/П-___

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»: _____ /_____/