

**ДОГОВОР № К 6/2 _____ управления многоквартирным домом № 6 корпус 2 по адресу:
Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок**

Санкт - Петербург, г. Пушкин

« ____ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КУБ - строй СПб» (ОГРН: 1047855128804/ ИНН:7816357417 / Лицензия № 78000308 от 29 мая 2015 года, выданная Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга), именуемое далее «*Управляющая организация*», в лице Генерального директора Абросимова Александра Ивановича, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин (граждане):

1. _____
(полностью ф.и.о. собственника помещения /правообладателя помещения)

Свидетельство о праве собственности № _____ от _____
Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____, передаточный акт на помещение (квартиру, нежилое помещение) № _____ от _____.
Договор купли – продажи № _____ от _____, передаточный акт на помещение (квартиру/нежилое помещение) № _____ от _____.
Иное основание _____

(при совершении полномочий от имени и в интересах собственника помещения / правообладателя, указать ф.и.о. уполномоченного лица, сведения и реквизиты доверенности и в интересах кого действует)

2. _____
(полностью ф.и.о. собственника помещения /правообладателя помещения)

Свидетельство о праве собственности № _____ от _____
Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____, передаточный акт на помещение (квартиру, нежилое помещение) № _____ от _____.
Договор купли – продажи № _____ от _____, передаточный акт на помещение (квартиру/нежилое помещение) № _____ от _____.
Иное основание _____

(при совершении полномочий от имени и в интересах собственника помещения / правообладателя, указать ф.и.о. уполномоченного лица, сведения и реквизиты доверенности и в интересах кого действует)

именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор во исполнение и на основании принятого решения общего собрания собственников помещений (правообладателей) в многоквартирном доме (Протокол № 1/2017 Внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно – заочного голосования в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт - Петербург, г. Пушкин, Колокольный переулок, дом 6 корпус 2) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Управляющая организация в течение согласованного срока указанного в настоящем Договоре, за плату по заданию собственников помещений (правообладателей) 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, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом № 6 корпус 2, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Колокольный переулок (далее – *многоквартирный дом, МКД*), а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и лицам, которые пользуются на законных основаниях (далее - *Пользователи*) квартирой/нежилым помещением/иной объект недвижимости условный номер № _____ (далее – Помещение), а Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные жилищно – коммунальные услуги.

По настоящему Договору, при осуществлении, в соответствии с настоящим Договором, полномочий по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация действует от имени и в интересах всех Собственников и/или Пользователей (правообладателей) помещений многоквартирного дома, и лиц, пользующихся принадлежащим Собственнику помещения(й) помещением(ями) на законных основаниях, без доверенности.

На момент подписания настоящего Договора сторонами, фактическое техническое состояние многоквартирного дома в целом, отражено в письменном документе и засвидетельствованном уполномоченными представителями сторон - со стороны Собственников помещений многоквартирного дома и представителей Управляющей организации.

Управление многоквартирным домом, осуществляется исходя из его фактического технического состояния и задания собственников помещений (правообладателей) многоквартирного дома, принятого на момент подписания настоящего Договора в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и/или улучшения состояния многоквартирного дома до уровня, обеспечивающего его соответствие обязательному минимальному требованию техническим требованиям, норм, правил.

Последующее повышение комфортности и/или обеспечение более высокого уровня комфорта проживания в многоквартирном доме и /или значительное улучшение состояния многоквартирного дома и /или повышение энергоэффективности многоквартирного дома, определяющее виды работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включается в Договор на основании принятого большинством голосов решения собственников помещений многоквартирного дома с обязательным составлением итогов собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отраженном в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление МКД в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Тарифное соглашение указано в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.5. Перечень услуг и работ указанный в п.п.1.2. настоящего Договора, изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) 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;

б) 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 в каждой парадной многоквартирного дома на информационных стендах.

1.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных и предусмотренных настоящим Договором.

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений (правообладателей) в многоквартирном доме, утверждены и согласованы Собственниками помещений многоквартирного дома.

1.8. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления 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, и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулиющими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

1.9. Управляющая организация осуществляет раскрытие информации согласно Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Приказом Минстроя России от 22.12.2014 N 882/пр "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Общие обязанности Сторон:

2.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию, элементы благоустройства (при наличии таковых) в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы всех Собственников помещений многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. С учетом объема произведенных (поступающих) от всех Собственников помещений многоквартирного дома платежей за жилищно – коммунальные услуги, принятого решения собственниками помещений на момент заключения настоящего Договора, осуществить исполнение настоящего Договора.

2.2.2. На момент заключения настоящего Договора, обеспечивать предоставление Собственникам и лицам, пользующимися помещениями, в том числе на основании договоров с Собственниками помещений (далее – Пользователи), следующих коммунальных услуг: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

*Собственники нежилых помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, обязуются заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

По решению собственников помещений многоквартирного дома, собственники помещений вправе заключить прямые договоры на соответствующий коммунальный ресурс с ресурсоснабжающей организацией.

До момента заключения прямых договоров собственником помещения с ресурсоснабжающей организацией оплата потребленных коммунальных услуг, производится Собственником помещения (правообладателем помещения) и/или Пользователем нежилого помещения согласно выставленного счета – квитанции со стороны Управляющей организации.

2.2.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также условиями настоящего Договора.

2.2.4. Информировать Собственника и Пользователей помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования на информационных стендах в многоквартирном доме.

2.2.5. Хранить соответствующую техническую документацию, полученную на момент заключения настоящего Договора, вести ее в последующем, а также вести бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.2.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.2.7. В случае необходимости, письменно информировать каждого Собственника помещений в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, необходимости проведения работ в многоквартирном доме по замене и/или модернизации в целях энергоэффективности оборудования установленного в нем - на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.8. Организовать начисление и осуществление сбора платы за управление многоквартирным домом, а также за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, иные услуги оказываемые Управляющей организацией со всех Собственников и Пользователей помещений многоквартирного дома.

2.2.9. По условиям настоящего Договора, Управляющая организация, раскрывает и предоставляет Собственнику (ам) помещений многоквартирного дома информацию о «своей деятельности», согласно требований ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, пункта 3 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

Информация раскрывается Управляющей организацией путем ее размещения в сети интернет на официальном сайте Управляющей организации - <http://kub-stroyspb.ru/> или в сети интернет на сайте Реформа ЖКХ <https://www.reformagkh.ru/>. Сведения и информация, не предусмотренная п. 3 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" со стороны Управляющей организации не предоставляется.

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. Принимать решения о первоочередности выполнения работ и услуг по настоящему Договору, порядке и условиях содержания и/или текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также в случаях несвоевременной и/или неполной оплаты выставленных Управляющей организацией счетов – квитанций за жилищно – коммунальные услуги со стороны Собственников помещений многоквартирного дома, осуществлять и направлять денежные средства, поступающие от Собственников помещений многоквартирного дома по статьям - «содержание и текущий ремонт многоквартирного дома» на погашение образовавшейся задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, специализированным организациям.

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

2.3.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

2.3.4. В целях исполнения условий настоящего Договора, использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3.5. Требовать допуска в помещение Собственника, в заранее согласованное сторонами настоящего Договора время, своих работников или уполномоченных лиц для сверки показаний приборов учета, а также для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

2.3.6. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений, расположенных в многоквартирном доме, и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случае использования помещений не по назначению.

2.3.7. В установленном законом порядке, в том числе в судебном порядке, требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником и/или Пользователем обязательств по оплате жилищно – коммунальных услуг, и иных затрат на восстановление поврежденного по вине Собственника и/или Пользователя помещения. В случае, несвоевременной оплаты за жилищно – коммунальные услуги Собственником и/или Пользователем помещения, Управляющая организация вправе ограничить предоставление вышеуказанных услуг, с соблюдением требований действующего законодательства.

2.3.8. По вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома без доверенности представлять перед третьими лицами интересы от имени и в интересах Собственника(ов) помещений в многоквартирном доме.

2.3.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.3.10. Предоставлять за плату дополнительные услуги Собственникам помещений и/или Пользователям помещения.

2.3.11. По согласованию с собственниками помещений многоквартирного дома, устанавливать дополнительное оборудование в многоквартирном доме и т.д.

2.3.12. Приостановить или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и/или Пользователю помещения без предварительного уведомления в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

2.3.13. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) Собственника и/или Пользователя помещения в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника и/или Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственником и/или Пользователем к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником и/или Пользователем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник и/или Пользователь, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

2.3.14. Самостоятельно определять перечень первоочередных работ и оказываемых услуг по настоящему Договору.

2.3.15. Распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (размещение оборудования, предоставление в пользование части общего имущества и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, связанные с обслуживанием многоквартирного дома.

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

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

2.4. Собственник обязан:

2.4.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора, действующего законодательства Российской Федерации, а также согласно выставленных Управляющей организацией платежных документов (счетов - квитанций), вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в помещения и многоквартирный дом коммунальные услуги и иные работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией.

2.4.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения пользователями помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

2.4.3. В случае прекращения права собственности Собственника на помещение либо приобретения в собственность другого помещения в многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую письменную информацию. При прекращении права собственности на помещение в многоквартирном доме произвести окончательный расчет (оплату) за предоставленные ранее жилищно-коммунальные услуги Управляющей организации.

2.4.4. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны, адрес электронной почты.

2.4.5. Предоставлять в адрес Управляющей организации ежемесячно с 20 до 25 числа следующего месяца, сведения показаний приборов учета (горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения), установленных в помещении Собственника. В случае несоблюдения сроков предоставления сведений по показаниям приборов учета, либо отсутствия индивидуальных приборов учета по тем или иным обстоятельствам, размер платежей будет начисляться по действующим тарифам, установленным действующим законодательством и нормативно правовыми актами города Санкт-Петербурга.

2.4.6. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, указанными в Приложении № 8 к настоящему Договору, Правила пользования пассажирским лифтом с автоматическим приводом дверей и регистрации попутных вызовов, а так же иные правила, предусмотренные действующим законодательством.

2.4.7. В случаях, возникновения аварийных ситуаций в многоквартирном доме, а так же в помещении Собственника, сообщить незамедлительно в адрес Управляющей организации.

2.4.8. Обеспечить доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для сверки показаний приборов учета, а также для осмотра технического состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.4.9. Собственник обязан соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения. При проведении указанных работ, компенсировать (оплатить) вывоз строительного и/или крупногабаритного мусора Управляющей организации, либо произвести вывоз строительного и/или крупногабаритного мусора своими силами и за свой счет.

з) не осуществлять на фасаде многоквартирного дома размещение рекламы, спутниковых антенн, кондиционеров и иного оборудования без соответствующего письменного согласования с собственниками помещений многоквартирного дома и Управляющей организацией.

2.4.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, водоотведения и водоснабжения, теплоснабжения.

2.4.11. Ознакомить всех совместно проживающих в помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

2.4.12. Производить по согласованию с Управляющей организацией за счет собственных средств установку и замену индивидуальных приборов учета, установленных в помещении собственника, в т.ч. холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии.

2.4.13. Участвовать в расходах при необходимости замены общедомовых узлов (приборов) учета, установленных в многоквартирном доме в т.ч. водо-, тепло-, электро-, снабжения, а также иного оборудования, установленного в многоквартирном доме, требующего его замены или проверки.

2.4.14. В случае длительного отсутствия Собственника или лиц пользующимися помещением Собственника, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, произвести отключение электроэнергии).

2.4.15. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, количества фактически проживающих в помещении граждан.

2.4.16. Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенные на информационных стендах и (или) в кабинах лифта. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.4.17. 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.

Запрещается осуществлять замену радиаторов отопления, расположенных в квартире, в случае, если в результате такой замены изменяется мощность радиаторов.

В электроснабжении запрещается осуществлять переоборудование, приводящее к нарушению 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.

2.4.18. 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;

2.4.19. 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.).

2.4.20. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования многоквартирного дома, а также не использовать мусорные баки для крупногабаритного строительного мусора, не сливать в них жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

2.4.21. Выносить твердые бытовые отходы (бытовой мусор) в определенные для этих целей места (контейнеры, баки). Не оставлять (не складировать) бытовой, строительный мусор и прочие вещи 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 Управляющей организацией на основании заявления Собственника и за дополнительную плату по тарифам специализированной организации.

2.4.22. При переводе жилого помещения в нежилое, Собственник обязан предоставить в Управляющую организацию оформленное в установленном законом порядке сведения о правоустанавливающих документах на помещение.

2.4.23. До 25 числа текущего месяца снимать показания индивидуальных приборов учета относящиеся к помещению и подавать показания индивидуальные показания приборов учета в Управляющую организацию.

2.4.24. 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.

2.5. Собственник вправе:

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

2.5.2. Согласно условий настоящего Договора, контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

2.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права Собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. По настоящему Договору, а также в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (счетом - квитанцией), Собственник ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает жилищно – коммунальные услуги, перечисляя указанную в счете-квитанции сумму денежных средств на расчетный счет Управляющей организации. Оплата жилищно – коммунальных услуг по настоящему Договору, считается исполненной со стороны Собственника помещения с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

3.2. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации

Плата Собственника помещения за содержание жилого помещения, при отсутствии соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Санкт - Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

Цена настоящего 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 коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и теплоснабжение (далее - коммунальные услуги);
- плата за дополнительные услуги.

3.3. На момент заключения Договора ежемесячная плата Собственника по Договору с учетом принятого решения собственников помещений многоквартирного дома. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент подписания настоящего Договора определена сторонами, тарифным соглашением, утвержденным собственниками помещения многоквартирного дома. (Приложение № 3 к настоящему Договору.

3.4. 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 Управляющей организацией предложения по определению размера платы) производится Управляющей организацией исходя из фактических затрат Управляющей организацией 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 Управляющая организация 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.

3.5. В случае установления общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме размера платы собственников помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению многоквартирным домом, и иных услуг, в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной нормативными правовыми актами Санкт - Петербурга для собственников помещений в многоквартирном доме, не установивших размер такой платы, плата Собственника помещения определяется в размере, установленном с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.6. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.7. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство и иных обстоятельств, сумма платежа по Договору подлежит изменению.

3.8. В случае непредставления и/или несвоевременного предоставления Управляющей организации, информации показаний приборов учета Собственником и/или Пользователем помещения, плата за коммунальные услуги будет начисляться исходя из нормативов потребления коммунальных услуг установленных действующим законодательством.

3.9. 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 внесения изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

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

3.11. 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. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3.12. Размер платы за дополнительные услуги производится Управляющей организацией исходя из фактических затрат организации на оказание соответствующих услуг и тарифов организаций, оказывающих соответствующие услуги.

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

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.

3.13. Расчетный период для оплаты предоставленных Управляющей организацией услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.14. Управляющая организация ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику посредством почтового ящика платежный документ (счет-квитанцию) на оплату услуг по настоящему Договору. Управляющая организация 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 Управляющей организации за платежным документом.

3.15. 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.

По соглашению с собственниками помещений многоквартирного дома, акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение настоящего Договора, подписанию не подлежат.

3.16. 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.

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

3.18. Выполнение Управляющей организацией работ по отдельным договорам, заключенным с Собственником помещения на основании его заявления, оплачивается по прейскурантам, утвержденным Управляющей организацией. Оплата производится Собственником на основании представленного Управляющей организацией отдельного платежного документа (квитанции, счета) на оплату услуг.

3.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы (счета - квитанции).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Убытки, понесенные Собственником помещения или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору со стороны Собственника помещения, возмещаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации..

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику помещения, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) третьих лиц, убытки возникшие из-за недостатка платежей собственников помещений на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и (или) замену элементов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, а также, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.2.7 настоящего Договора.

4.3. 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.

4.4. При внесении платы за жилищно-коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, Собственнику помещения начисляются пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории и иного оборудования относящегося к многоквартирному дому Собственником помещения, Собственник помещения несет финансовую ответственность в объеме материального ущерба. При невозможности выявления виновной стороны, финансовую ответственность несут Собственники помещений многоквартирного дома, соразмерно своей доле помещения в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, на основании обоснованного расчета объема материального ущерба, а также с учетом соответствующего решения, принятого на общем собрании собственников помещений.

4.6. Управляющая организация не является правопреемником юридического лица, осуществлявшего обслуживание многоквартирного дома ранее и не несет ответственности за вред и убытки, причиненные Собственникам помещений в многоквартирном доме, многоквартирному дому в целом из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, а также в случаях неоплаты предоставленных коммунальных услуг и иных услуг в многоквартирный дом.

4.7. Управляющая организация не несет ответственности за перебои в предоставлении коммунальных услуг, вызванные произведенными собственниками без согласования с Управляющей организацией изменениями во внутриквартирных инженерных сетях, в том числе установкой дополнительного оборудования, либо по причине аварийных ситуациях, возникших на сетях и за пределами многоквартирного дома. Перерасчет платы за коммунальные услуги в данном случае не производится.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством, а так же в случае перехода права собственности на помещение новому Собственнику. При переходе права собственности на помещение новому Собственнику, к настоящему Договору будет заключено соглашение о расторжении настоящего Договора.

5.2. Расторжение настоящего Договора допускается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор:

а) если размер платы Собственника и/или всех Собственников помещений многоквартирного дома не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией 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.

О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника помещения не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.4. Настоящий Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника помещения в случае:

а) принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с решениями всех собственников, принявших участие в собрании;

б) прекращения прав на помещение, в отношении которого заключен настоящий Договор (отчуждение помещения) путем уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего документа.

5.5. 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.

5.6. В судебном порядке.

5.7. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

5.8. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.9. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

5.11. Дата расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, должна быть единой для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или Управляющей организацией.

5.12. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника помещения о расторжении настоящего Договора, должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

5.13. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и осуществления всех взаиморасчетов между Управляющей организацией и Собственником помещения.

5.14. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника помещения основанием для прекращения обязательств по оплате жилищно – коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией в период действия настоящего Договора.

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

5.16. Вносимые дополнения и/или изменения к настоящему Договору, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются письменным соглашением.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией либо по инициативе Собственника помещения, расположенного в данном многоквартирном Доме, в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются инициатором собрания о проведении очередного Общего собрания .

6.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с действующим законодательством к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено Собственникам помещений путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения в каждом подъезде первого этажа многоквартирного дома на информационных стендах.

6.4. Расходы на организацию собрания Собственников помещений несет инициатор его созыва.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие до момента его подписания сторонами.

По согласованию сторон настоящий договор действует до 31.01.2019 года, за исключением случаев его досрочного расторжения сторонами, предусмотренными условиями настоящего Договором.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным (продолженным) на тех же условиях и срок, какие были предусмотрены настоящим Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с требованиями действующим законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Собственники помещений в целях оперативного взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам взаимоотношений сторон, возникающих по настоящему Договору, могут наделить полномочиями совет многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, старших парадных многоквартирного дома

(далее - уполномоченных лиц). Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации, утверждается собственниками помещений многоквартирного дома.

8.1.1. Контроль за выполнением Управляющей организации обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в адрес Управляющей организации в письменном виде предложений и прочих обращений;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений по фактам исполнения Управляющей организации своих обязательств, с обязательным уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания в установленном порядке;
- иными способами, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Порядок установления факта(ов) выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную законодательством продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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.

8.3. В случаях, указанных в п. 8.1. настоящего Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника помещения по настоящему Договору третьими лицами (в том числе иным Собственникам помещений, пользователям помещения), сторонами составляется комиссионный Акт.

8.4. Акт может быть составлен на специально разработанном Управляющей организацией бланке, либо обычным рукописным способом с обязательным участием при его составлении со стороны уполномоченного представителя Управляющей организации.

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

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

Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Собственнику помещения или Пользователю 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 Управляющей организации». Такая копия имеет равную силу с оригиналом, и выдается при обращении Собственника не позднее дня, следующего за днем составления Акта.

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.

8.5. Стороны подтверждают о том, что с момента ввода объекта в эксплуатацию (многоквартирного дома) и в момент заключения настоящего Договора сторонами, денежные средства на содержание, текущий ремонт многоквартирного дома от собственников помещений многоквартирного дома, а также на оплату коммунальных услуг и иных услуг, предоставляемых ранее Собственникам и Пользователям помещений многоквартирного дома в распоряжение Управляющей организации не поступали (не передавались).

8.6. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений информацию (отчет) о «выполнении условий настоящего Договора» за предыдущий год, в соответствии со сроками установленными действующим законодательством РФ.

Информация (отчет) о «выполнении условий настоящего Договора», размещается Управляющей организацией в парадных первых этажах многоквартирного дома на информационных стендах, а также в сети интернет.

8.7. По соглашению и обоюдному согласию между Собственниками помещений многоквартирного дома и Управляющей организации, Управляющая организация не несет ответственности (освобождается) от любой ответственности при совершении Собственником(и) (правообладателем(и)) помещения без на то законных оснований, согласия и соглашения между участниками общей долевой собственности, за произведенную перепланировку и/или переустройство многоквартирного дома, его жилых и нежилых частей, изменения фасада многоквартирного дома (включая установку дополнительного оборудования на стене фасада МКД (в т.ч. кондиционеров и иного оборудования) иными действиями, совершенными собственником (правообладателем) (в т.ч. отношении принадлежащего ему помещения в МКД), а также действиями связанными с изменениями конфигурации МКД и/или помещения, возможными последствиями таких действий. Ответственность в полном объеме возлагается по условиям настоящего пункта на лицо, совершившее соответствующие действия.

8.8. На момент заключения настоящего Договора, перечень, стоимость работ и услуг, оказываемых Управляющей организации, коммунальных услуг, в полном объеме утверждена и согласована Собственниками помещений многоквартирного дома.

8.9. По соглашению сторон, Управляющая организация приступает к выполнению работ и оказанию услуг по настоящему Договору - с момента фактического оказания соответствующей услуги, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

9. РАССМОРЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры рассматриваются судебными органами в установленном законом порядке.

По соглашению сторон, при не достижении согласия, споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения многоквартирного дома, помещение в котором принадлежит Собственнику помещения, согласно п. 1.1 настоящего Договора.

10. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ.

10.1. По настоящему Договору, стороны определили, о том, что обращения Собственника помещения в Управляющую организацию по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, подлежат рассмотрению со стороны Управляющей организации 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.

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

10.3. 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.

10.4. Управляющая организация обязуется 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.

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

10.6. Управляющая организация вправе не давать ответ на обращение Собственника помещения 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.

10.7. В случаях, если в обращении Собственника помещения 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, Управляющая организация вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Собственником помещения по данному вопросу. О данном решении Собственник помещения должен быть уведомлен.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ. Собственник помещения подтверждает, что условия настоящего Договора ему понятны и доведены в полном объеме, необходимом для его заключения и подписания.

11.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

11.3. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему Договору прилагается:

11.3.1. Приложение № 1 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в настоящему Договору.

11.3.2. Приложение № 2 - Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление МКД.

11.3.3. Приложение № 3 - Тарифное соглашение.

11.3.4. Приложение № 4 - Акт о разграничении зон эксплуатационной ответственности к настоящему Договору.

11.3.5. Приложение № 5 - Информация об Управляющей компании.

11.3.6. Приложение № 6 - Правила пользования пассажирским лифтом с автоматическим приводом дверей и регистрации попутных вызовов.

11.3.7. Приложение № 7 - Согласие на обработку персональных данных

11.3.8. Приложение № 8 - Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

11.3.9. Приложение № 9 Правила пользования нежилым помещением (подземной автостоянкой), расположенным по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок, дом 6 корпус 2, помещение 1 –Н,

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. «Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью ООО «КУБ-строй СПб»

Юридический адрес: 194044, Россия, Санкт-Петербург, Крапивный пер., д.3 «а»

Место нахождения: 196620, Россия, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 14, литер Б, пом. 10 –Н тел./факс: (812) 325-05-71, E-mail: kub-stroypb@mail.ru, Тел. диспетчерской службы: (812)334-85-83, 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

Генеральный директор
ООО «КУБ-строй СПб»

Абросимов А.И.

12.2. «Собственник»:

Фамилия, имя, отчество Собственника (полностью): _____

Данные документа, удостоверяющего личность: вид _____ серия _____ номер _____
кем и когда выдан _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического места жительства _____

Почтовый адрес: _____

Контактный телефон: _____ E-mail: _____

_____/_____ /

подпись

ф.и.о.

Фамилия, имя, отчество Собственника (полностью): _____

Данные документа, удостоверяющего личность: вид _____ серия _____ номер _____
кем и когда выдан _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического места жительства _____

Почтовый адрес: _____

Контактный телефон: _____ E-mail: _____

_____/_____ /

подпись

ф.и.о.

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

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, а именно:

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 помещений 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. Уход за зелеными насаждениями.

2.10. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов.

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

2.12. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).

2.13. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПТ).

2.14. Техническое обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения.

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

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

2.17. 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	Вид оборудования на лестничных клетках	
		Оборудование отсутствует	Лифт
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	1 раз в месяц	-
4	Мытье пола кабины лифта	-	ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	2 раза в месяц
6	Мытье окон	2 раза в год (май, сентябрь)	
7	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно	
8	Влажная протирка дверей. Плафонов и т.д. в парадных	4 раза в год (1 раз в квартал)	
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в месяц	

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории:

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

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 от 03.04.2012 № 290.

8. Диспетчерское обслуживание:

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.

9. Коммунальные услуги:

холодное и горячее водоснабжение;
водоотведение;
электроснабжение;
теплоснабжение.

Вид работ	Периодичность выполнения работ
1. Холодный период	
1.1. Подметание свежеснегавалившего снега	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
1.2. Посыпка территорий противогололедными материалами	По необходимости
1.3. Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
1.4. Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
1.5. Очистка урн от мусора	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
1.6. Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
1.7. Вывоз твердо-бытовых отходов	3 раза в неделю
2. Теплый период	
2.1. Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
2.2. Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.3. Уборка газонов	2 раза в неделю
2.4. Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.5. Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки/ 6 раз в неделю
2.6. Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.7. Вывоз твердо-бытовых отходов	3 раза в неделю

Собственник

Управляющая компания

**Общество с ограниченной ответственностью
«КУБ-строй СПб»**

Генеральный директор

_____/Абросимов А.И./

М.П.

_____/_____/

_____/_____/

**СОСТАВ и технические характеристики
общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление
МКД**

Адрес многоквартирного дома: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, пер. Колокольный, д. 6, к. 2 (далее - МКД)

1. Общие сведения по многоквартирному дому:

Год постройки	2014 год
Площадь дома	7362,5 кв.м.
Площадь жилых помещений	4015,4 кв.м.
Площадь нежилых помещений, в том числе: - площадь встроенной автостоянки в подвальном этаже на 34 машиноместа, - площадь офисных помещений	3169,9 кв.м. 1764,7 кв.м. 1408,0 кв.м.
Материал фундамента	Монолитная железобетонная плита
Серия дома	Индивидуальный проект
Материал стен	Газобетонные блоки, колонны железобетонные, газобетонные блоки
Материал перекрытий	Монолитный железобетон
Материал кровли	Изопласт
Лифты (пассажирские, с 2-го по 5-ый этаж, без выхода в паркинг и офисные помещения)	2 шт.
Количество этажей	5 шт.
Количество подъездов	2 шт.
Количество квартир	60 шт.

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 695,1 кв. м;

технологические помещения 1-Н (ч.п. 3, 5 – технологические помещения), 2-Н (электрощитовая жилой части), 3-Н (диспетчерский пункт), 10-Н (водомерный узел, НСП), 11-Н (теплоцентр ИТП 2), 12-Н (теплоцентр ИТП 3), 13-Н (теплоцентр ИТП 1), 14-Н – 21-Н (технические помещения), общей площадью 136,6 кв.м.

1.2. Крыша.

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

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

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

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

1.7. Система вентиляции.

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

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

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

* По соглашению между Собственниками помещений многоквартирного дома и Управляющей организацией, для Управляющей организации 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) – (далее инженерные сети), является внешняя граница стены многоквартирного дома, 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 многоквартирный дом. Все внешние инженерные сети подходящие к многоквартирному дому, Управляющей организацией не передаются и не обслуживаются.

Приложение № 3
к ДОГОВОРУ № К6/2 _____ от « _____ » _____ 2017г.
управления многоквартирным домом № 6 корпус 2 по адресу:
Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок

ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

№ п/п	Наименование услуги	Размер платы	Размер платы	Размер платы
		руб./м2 в мес.	руб./м2 в мес.	руб./м2 в мес.
		ЗА КВАРТИРУ	ЗА МАШИНОМЕ СТО	ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕН ИЕ
Жилищные услуги				
1.	Управление многоквартирным домом	2,57*	2,57*	2,57*
2.	Содержание общего имущества в МКД	11,90*	3,3*	9,94*
3.	Текущий ремонт общего имущества в МКД	6,21*	6,21*	6,21*
4.	Содержание придомовой территории	1,83*	1,83*	1,83*
5.	Эксплуатация коллективных (общедомовых приборов учета), используемых энергетических ресурсов	0,62*	0,62*	0,62*
6.	Содержание и ремонт лифтов	1,91*	—	—
7.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	0,34*	—	—
8.	Содержание и ремонт АППЗ	0,44*	0,44*	0,44*
9.	Содержание и ремонт системы автоматического порошкового пожаротушения (АППТ) ¹	—	5,2*	—
10.	Уборка помещения паркинга ¹	—	4,85	—
Прочие услуги				
1.	Услуги ВЦ	12 руб./ квартира	12 руб./ машиноместо	12 руб./ помещение
Коммунальные услуги				
№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф, руб.	
1	Холодное водоснабжение	руб./м3	27,99*	
2	Водоотведение ХВС и ГВС	руб./м3	27,99*	
3	Электроэнергия			
	дневная зона	руб./кВт/ч	3,41*	
	ночная зона	руб./кВт/ч	1,97*	
4	Горячее водоснабжение ²	руб./м3	-*	
5	Отопление ²	руб./м3	-*	

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

** В соответствии с проектом дома:

в доме предусмотрена встроенная автостоянка, в которой установлена система пожарной сигнализации и порошкового пожаротушения;

в доме установлены лифты с переговорными устройствами с прямой связью с диспетчерским пунктом, расположенным непосредственно в доме.

На основании действующих нормативно-технических документов исполнительной документацией «Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем дома», предусмотрено устройство в доме автоматизированной системы диспетчеризации «Кристалл», предназначенной для сбора и обработки информации о работе инженерных систем дома, в том числе от аварийных, технологических и охранных датчиков систем пожарной сигнализации и пожаротушения, сигнал об опускании лифтов на первый этаж в случае срабатывания системы пожарной безопасности, а также обеспечения двухсторонней громкоговорящей связи с кабиной лифта.

Вся информация передается в диспетчерский пункт, расположенный непосредственно в доме на 1 этаже.

¹ - с момента заключения договора с обслуживающей организацией

² - Стоимость коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 «О Предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» исходя из стоимости коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями на дату расчета.

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«КУБ-строй СПб»

Собственник

Генеральный директор

_____/Абросимов А.И./

М.П.

_____/_____/

_____/_____/

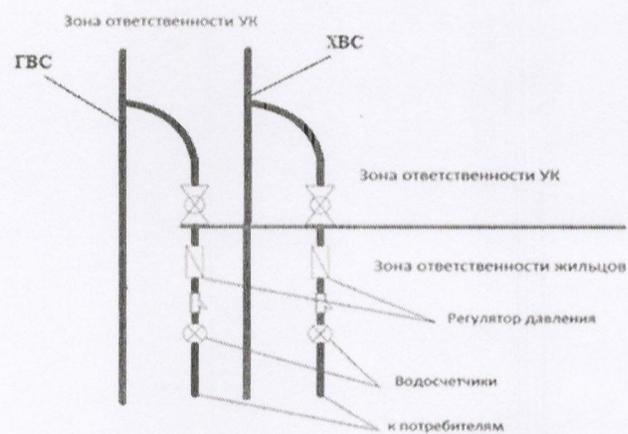
Электроснабжение:



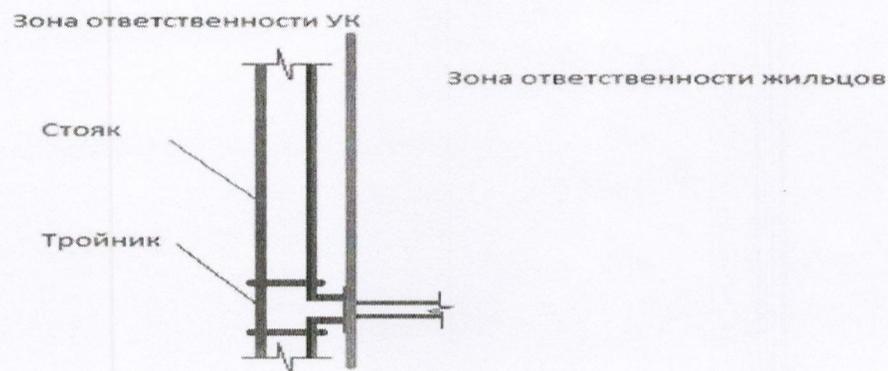
Примечания:

1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты для присоединения кабеля, питающего помещение Собственника, в квартирном щите (см. красную линию на схеме).
2. Собственнику разрешена электрическая мощность, предусмотренная проектной документацией.
3. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Собственник осуществляет самостоятельно.
4. При нарушении Собственником Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Собственником предписаний уполномоченных органов, Управляющая организация вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ГРЩ многоквартирного дома.

Водоснабжение:



Водоотведение:

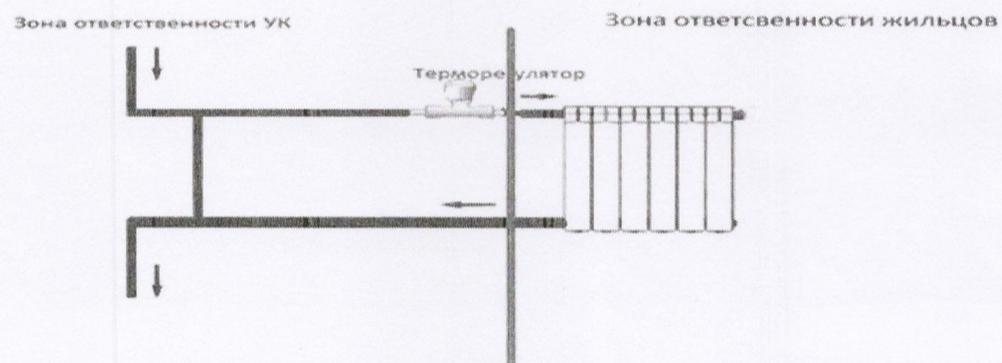


Примечания:

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 Управляющей организацией на основании заявления Собственника. ИПУ должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных ИПУ запрещается.

2. Проверка 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 Управляющей организацией и Собственником является ввод воздуховода в помещение. Самовольное сужение проектного сечения воздуховодов вентиляции **не допускается**.

По системе ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНОГО УСТРОЙСТВА (ПЗУ) и TV - разводку кабеля по дому до точки присоединения квартирного кабеля в щите этажном обслуживает - Управляющая организация.

Разводку кабеля щита этажного до и по квартире (помещению), оборудование - обслуживает Собственник.

Информация об Управляющей компании

1. Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «КУБ-Строй СПб».
2. Почтовый адрес: 196620, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, д.14 литер Б, пом. 10 –Н
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей компании: 194044, Санкт-Петербург, Крапивный пер, д. За, Литер А.
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая компания осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: <http://kub-stroyspb.ru/>
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая компания раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 - <https://dom.gosuslugi.ru>
6. Адрес электронной почты **kub-stroyspb@mail.ru**
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей компании и телефоны (*прием осуществляется по адресу, указанному в п.2. настоящего приложения):

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Генеральный директор	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	пн с 15.00-19.00 чт с 09.00 - 13.00	(812) 325-05-71
Диспетчерская служба	Прием заявок потребителей	Круглосуточно 24/7	(812) 334-85-83
Бухгалтерия	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	пн с 15.00-19.00 чт с 09.00 - 13.00	(812) 325-05-71
Главный инженер	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	пн с 15.00-19.00 чт с 09.00 - 13.00	(812) 325-05-71

*Режим работы должностных лиц Управляющей организации, контактные данные, указан на момент заключения Договора и может быть изменен. При изменении режима работы, контактных данных информация будет размещена Управляющей организацией на информационном стенде в подъезде МКД, а также на сайте <http://kub-stroyspb.ru/>

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«КУБ-строй СПб»

Генеральный директор

_____/Абросимов А.И./

М.П.

Собственник

_____/_____/

_____/_____/

Приложение № 6
к ДОГОВОРУ № К6/2 от «___» _____ 2017г.
управления многоквартирным домом № 6 корпус 2 по адресу:
Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок ПРАВИЛА
пользования пассажирским лифтом
с автоматическим приводом дверей и регистрации попутных вызовов

1. Вызов кабины производитсяжатием 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 указания. 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.

* Настоящие правила, являются общеобязательными к исполнению пользователем

Управляющая компания

Собственник

**Общество с ограниченной ответственностью
«КУБ-строй СПб»**

Генеральный директор

_____/Абросимов А.И./
М.П.

_____/_____/_____
_____/_____/_____

Приложение № 7
к ДОГОВОРУ № К6/2 _____ от « _____ » _____ 2017г.
управления многоквартирным домом № 6 корпус 2 по адресу:
Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок

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 УК ниже перечисленных персональных данных для:

- 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания;
- 2) выполнения своих обязательств по Договору управления Многоквартирным домом, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов.

Персональные данные собственников, членов их семьи и иных лиц включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением и/или проживания в жилом помещении Собственника(ов), членов его семьи и иных лиц (свидетельство о государственной регистрации права, договор найма, аренды, безвозмездного пользования и др.), контактные телефоны, адрес электронной почты (при наличии).

Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе Собственника и членов его семьи.

Собственник, члены его семьи предоставляют УК 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. УК вправе обрабатывать персональные данные посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных УК, органов миграционного учета, правоохранительных и иных государственных органов.

УК 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 УК 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.

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«КУБ-строй СПб»

Генеральный директор

_____ /Абросимов А.И./
М.П.

Собственник

_____/_____
_____/_____

**пользования помещениями, содержания
многоквартирного дома и придомовой территории**

1. Общие положения.

1.1. Все Собственники помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая организация имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки настоящих Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника помещения в многоквартирном доме" понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужгой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание дома, лестничных клеток, подъездов дома, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

2. Ограничения по использованию помещений.

2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

2.2. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д..

2.3. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации.

2.4. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.5. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы и т.д.

2.6. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах (при их наличии).

2.7. Собственник помещения, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри помещения в коммерческих целях.

2.8. Запрещается устанавливать на внешние стены многоквартирного дома, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах многоквартирного дома, только после согласования и/или письменного разрешения уполномоченных государственных организаций, согласия собственников помещений многоквартирного дома.

2.9. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы.

2.10. В случае, если в помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо помещение будет сдано в аренду, Собственник должен письменно уведомить об этом Управляющую организацию.

3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования.

Запрещается:

3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды многоквартирного дома и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования, какие - либо работы, приводящие к нарушению целостности многоквартирного дома, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования.

3.3. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования.

3.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

4. Ограничения по использованию придомовых территорий.

Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, в местах расположения противопожарного оборудования.

4.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами, владелец транспортного средства или Собственник помещения, к кому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4.4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд, парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

4.6. Собственникам помещений запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

4.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в специально отведенных местах для этих целей.

4.8. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

4.9. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

5.2. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения, причиненные домашними животными, и освобождают Управляющую организацию и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности.

6. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и служащими Управляющей организации.

6.1. Предложения, жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом, подаются в письменной форме на имя Генерального директора Управляющей организации.

7. Противопожарная безопасность.

7.1. Собственники помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами и т.д.

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«КУБ-строй СПб»
Генеральный директор

_____/Абросимов А.И./
М.П.

Собственник помещения

_____/_____
_____/_____

Приложение № 9
к ДОГОВОРУ № К6/2 _____ от « _____ » _____ 2017г.
управления многоквартирным домом № 6 корпус 2 по адресу:
Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок
ПРАВИЛА

**пользования нежилым помещением (подземной автостоянкой), расположенным по адресу:
Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок, дом 6 корпус 2, помещение 1 –Н**

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила регламентируют порядок пользования помещением (машино - местом) Собственником помещения в целом и/или машино – места (участником общей долевой собственности и т.д.), а также лицами, пользующимися машино – местом на основании – правового договора, заключенного с правообладателем помещения или машино – места (далее по тексту - пользователи), в отношении нежилого помещения, расположенным по адресу: Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин Колокольный переулок, дом 6 корпус 2, помещение 1 –Н (далее по тексту – подземная автостоянка)

1.2. Все пользователи подземной автостоянки обязуются настоящие Правила.

2. Пользование помещением.

2.1. Транспортное средство пользователя подземной автостоянки должно быть запарковано на территории помещения, согласно принадлежащего ему машино – месту, условно обозначенного в данном помещении.

2.2. Скоростной режим и маневрирование на территории подземной автостоянки должно быть безопасным как для пешеходов, так и для транспортных средств, расположенных в помещении.

2.3. Пользователь подземной автостоянки должен соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожар на территории подземной автостоянки.

2.4. На территории подземной автостоянки запрещается:

2.4.1. Загромождать, ограждать помещение (машино- место) каким либо образом, за исключением случаев предусмотренных обоюдным согласием со всеми пользователями и не противоречащих требованиям действующего законодательства РФ;

2.4.2. Хранить бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д.

2.4.3. Производить техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, мойку, заправку бензином и маслом, пользоваться открытым огнем для разогрева двигателя и агрегатов.

2.4.4. Буксировать транспортное средство для заводки.

2.4.5. Двигаться на транспортном средстве со скоростью более 5 км. в час.

2.4.6. Выбрасывать на территории подземной автостоянки (машино- места), а так же придомовой территории многоквартирного дома, в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет пользователя, по вине которого произошло такое повреждение.

2.5. Пользователь обязан:

2.5.1. Выполнять правила техники безопасности, пожарной безопасности, производственной санитарии, а так же не нарушать общественный порядок.

2.5.2. Своими силами и за свой счет возместить ущерб имуществу пользователя на территории подземной автостоянки помещения, если указанный ущерб произошел по вине соответствующего пользователя.

2.6. Риски, связанные с нахождением транспортного средства на территории подземной автостоянки, в том числе риски связанные, с утратой (хищением), повреждением или нарушением комплектности транспортного средства несет правообладатель транспортного средства и/или пользователь. Вопросы и споры (конфликты), возникающие согласно настоящего пункта, в том числе по возмещению ущерба, разрешаются между правообладателем транспортного средства и лицом причинившим ущерб.

2.7. При повреждении подземной автостоянки, имущества и/или оборудования, находящегося в подземной автостоянке, лицо причинившее ущерб возмещает (компенсирует) полную стоимость такого ущерба.

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«КУБ-строй СПб»

Генеральный директор

_____/Абросимов А.И./

М.П.

Собственник

_____ / _____ /

_____ / _____ /