

ДОГОВОР № 5-2
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург, г. Пушкин

«10» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КУБ-строй СПб», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**» (УК), в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (граждане):

1. _____
(ФИО)

Свидетельство о праве собственности № _____ от _____

Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____, передаточный акт от _____

реквизиты доверенности и в интересах кого действует

2. _____
(ФИО)

Свидетельство о праве собственности № _____ от _____

Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____, передаточный акт от _____

реквизиты доверенности и в интересах кого действует

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору УК по заданию собственников помещений в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 5 кор. 2, Литера А (далее – Многоквартирный дом, МКД), а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и лицам, которые пользуются на законных основаниях (далее - Пользователи) квартирой № _____ (далее - Помещение).

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

1.3. Указанный перечень 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 на информационных стендах, либо (в том числе) на официальном сайте УК.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

1.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома, передаваемого в управление УК, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

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

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются: **Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами 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, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.**

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора определяется как:

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

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

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

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

В дальнейшем размер платы за жилищные услуги определяется на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Расчет размера платы за жилищные услуги (при подготовке УК предложения по определению размера платы)

производится УК исходя из фактических затрат УК и с учетом индекса потребительских цен, динамики среднемесячной заработной платы, необходимости повышения безопасности работы инженерных систем, а также фактического состава общего имущества и его конструктивных особенностей.

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

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

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

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

УК 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.

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

2.8. УК ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику посредством почтового ящика платежный документ (квитанцию, счет) на оплату услуг по настоящему Договору. УК вправе размещать на платежных документах рекламную и иную полезную информацию (на оборотной стороне квитанции). Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Собственник самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом.

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

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

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УК обязана:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Собственник обязан:

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

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

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

Осуществлять содержание, текущий и капитальный ремонт чердачного помещения, расположенного над Помещением за свой счет и своими силами.

3.2.4. Не складировать вещи на прилегающем к Многоквартирному дому земельном участке. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника, в том числе путем их выноса и

утилизации с возложением расходов на Собственника. При этом Собственник предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

3.2.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества Дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

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

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

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

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

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

3.2.11. Не осуществлять монтаж и демонтаж ИПУ без согласования с УК.

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

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

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

Соблюдать следующий график проведения шумных ремонтных работ:

в будние дни – с 9 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.;

в выходные и праздничные дни – с 12 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.;

перерыв для дневного сна детей – с 13 час. 00 мин. до 16 час. 00 мин.

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

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

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

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

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

3.2.20. 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.

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.

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

3.2.21. Информировать УК:

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

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

3.2.23. Не курить и не распивать спиртных напитков в местах общего пользования.

3.2.24. 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 прилегающем земельном участке.

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

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

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

3.3.27. За несвоевременную и (или) неполную оплату по настоящему Договору уплатить УК пени.

3.3. Собственник вправе:

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

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

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

3.3.3.1. за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.3.3.2. за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

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

3.3.6. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

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

3.3.8. До 25 числа текущего месяца снимать показания ИПУ и подавать показания ИПУ в УК.

3.4. УК вправе:

3.4.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

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

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

3.4.5. В случае непредставления Собственником показаний индивидуальных приборов учета, производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории Санкт-Петербурга нормативов с

последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.4.6. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.4.7. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Собственнику оплату по поверке ИПУ.

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

3.4.9. В случае просрочки оплаты более 3-х месяцев ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику отдельных видов услуг до погашения задолженности.

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

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

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

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

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

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

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

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ,

ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

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

- подачи в адрес УК в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УК своих обязательств, с уведомлением УК о проведении такого собрания в установленном порядке;
- обращения в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

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

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

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

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

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

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

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

5. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и адрес, по которым следует отправить ответ;

- текст письменного обращения не поддается прочтению;

- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

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

6.8. Сроки возмещения материального ущерба оговариваются Сторонами дополнительно.

6.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 21 сентября 2015 года и действует в течение 1 (одного) года (до 20 сентября 2016 года).

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

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

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.4.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

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

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

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

а) если размер платы Собственника по настоящему Договору не обеспечивает рентабельную работу УК или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и УК 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.

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

7.4.4. В судебном порядке.

7.4.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.4.6. В случае ликвидации УК.

7.4.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

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

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

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

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

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Приложение № 1: Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

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

9.3. Приложение № 3: Тарифное соглашение.

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

9.5. Приложение № 5: Согласие на обработку персональных данных Собственника.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. «Управляющая компания» (УК): ООО «КУБ-строй СПб»:

Адрес: 194044, Санкт-Петербург, Крапивный пер., д.3 «а»

тел./факс: (812)325-05-71, Е-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 _____/_____

10.2. «Собственник»:

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

Данные документа, удостоверяющего личность: вид _____

серия _____ номер _____, кем и когда выдан _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического места жительства: _____

Почтовый адрес: _____

Контактный телефон: _____ E-mail: _____

Подпись:

_____ / _____ /

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

Данные документа, удостоверяющего личность: вид _____

серия _____ номер _____, кем и когда выдан _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического места жительства: _____

Почтовый адрес: _____

Контактный телефон: _____ E-mail: _____

Подпись:

/ /

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:

2.1. Общий технический осмотр и проверка состояния фундаментов, стен, перекрытий, крыш, фасадов, перегородок.

2.2. 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; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт.

2.3. Работы по подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период: консервация поливочных систем; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт.

2.4. Проверка работоспособности ливнесточных трубопроводов и воронок; чистка ливневой канализации.

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

2.6. Контроль качества коммунальных услуг.

2.7. Дератизация.

2.8. Уход за зелеными насаждениями.

2.9. Эксплуатация и техническое обслуживание наружного газопровода.

2.10. Техническое обслуживание оборудования ГРЩ (в т. ч. проверка заземления и работоспособности УЗО).

2.11. Техническое обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения.

2.12. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета холодной воды и электроэнергии.

2.13. Техническое обслуживание и текущий ремонт систем холодного водоснабжения и водоотведения.

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

3. Содержание и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории (земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом):

3.1. В холодный период:

подметание территории в дни без снегопада;

сдвигка и подметание снега при и после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледи);

посыпка территории противогололедными материалами;

вывоз снега (по мере необходимости);

очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок.

3.2. В теплый период:

подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см;

уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков;

выкашивание газонов;

очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;

промывка урн;

прочистка ливневой канализации.

3.3. Содержание дорожного покрытия проезжей части и тротуаров, в том числе газонной решетки.

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

5. Диспетчерское обслуживание:

контроль за работой инженерного и иного оборудования:

систем холодного водоснабжения, электрощитовых, дежурного освещения дворовой территории; системы контроля доступом 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.

6. Коммунальные услуги:

холодное водоснабжение;

водоотведение;

электроснабжение.

«Собственник»:

_____/_____/

«УК»:



Генеральный директор _____/_____

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет
осуществляться управление

Адрес многоквартирного дома: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары,
ул. Анциферовская, дом 5 кор. 2 Лит. А

1. Общие сведения по Многоквартирному дому:

Год постройки	2015 год
Площадь дома	1105,7 кв.м.
Площадь жилых помещений	1105,7 кв.м.
Подвал	нет
Материал фундамента	Монолитная железобетонная плита
Серия дома	Индивидуальный проект
Материал стен	Поризованный камень
Материал перекрытий	Монолитный железобетон
Материал кровли	Оцинкованный лист
Лифты	нет
Количество этажей	2 шт.
Количество квартир	10 шт.

2. В состав общего имущества МКД входят:

2.1. Крыша.

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

2.3. Оборудование, находящееся на земельном участке, на котором расположен МКД, и обслуживающее более одного помещения.

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

2.5. Сеть газоснабжения.

2.6. Система вентиляции.

2.7. Система холодного водоснабжения и водоотведения.

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

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

«Собственник»:

_____ / _____ /

_____ / _____ /



Генеральный директор _____ / _____ /

М.П.

ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

№ п/п	Наименование услуги	Тариф	
		руб./м2 в мес.	
Жилищные услуги			
1.	Управление многоквартирным домом	2,29*	
2.	Содержание общего имущества в МКД	8,60*	
3.	Текущий ремонт общего имущества в МКД	5,84*	
4.	Содержание придомовой территории	1,52*	
5.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета	0,11*	
Коммунальные услуги			
№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф, руб.
1	Холодное водоснабжение	руб./м3	25,44*
2	Водоотведение	руб./м3	25,44*
3	Электроэнергия		
	дневная зона	руб./кВт/ч	4,29*
	ночная зона	руб./кВт/ч	2,47*
Дополнительные услуги			
1.	Радио (с квартиры)		63,45
3.	Услуги вычислительного центра (ВЦ, с квартиры) ¹		14,0

«Собственник»:

_____ / _____
 _____ / _____

«УК»:



Генеральный директор _____ / _____

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

¹ - по договору с ВЦ

АКТ
о разграничении зон эксплуатационной ответственности

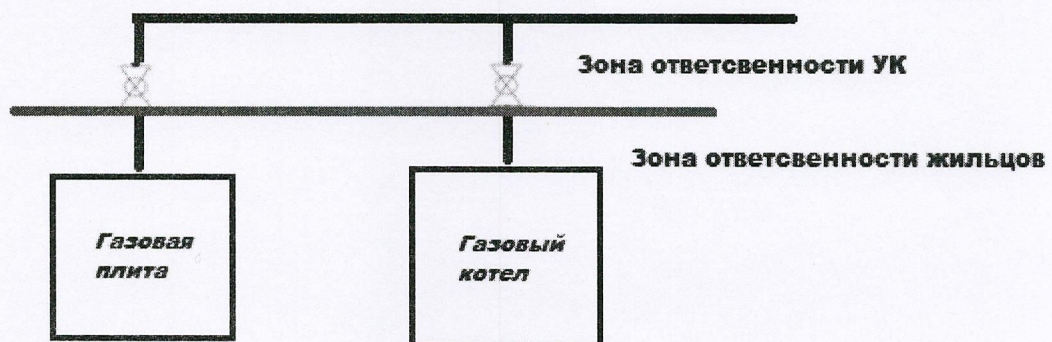
Электроснабжение:



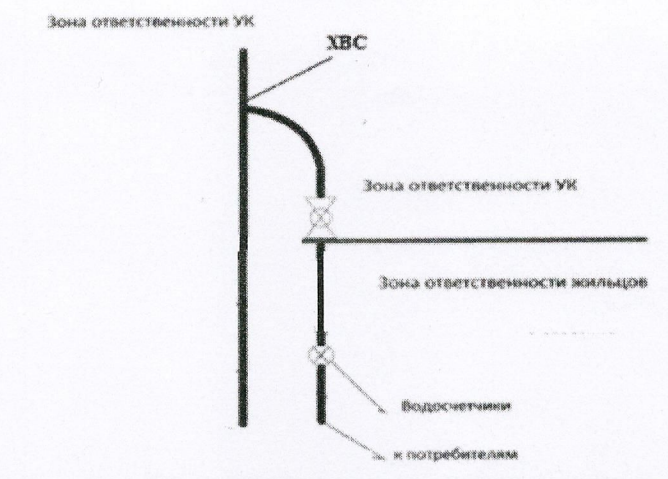
Примечания:

1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты для присоединения кабеля, питающего помещение Собственника, в квартирном щите (см. красную линию на схеме).
2. Собственнику разрешена электрическая мощность $P_p = 8$ кВт при напряжении 380/220 В.
3. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Собственник осуществляет самостоятельно.
4. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, Собственник может обратиться в районное отделение ОАО «Ленэнерго». УК и Собственник осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ОАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
5. При нарушении Собственником Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Собственником предписаний уполномоченных органов, УК вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ГРЩ Многоквартирного дома.

Газоснабжение:



Водоснабжение:



Водоотведение:

Зона ответственности жильцов

Стена многоквартирного дома

Зона ответственности УК

Канализационный люк

Примечания:

1. Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, газа осуществляется специализированными организациями за счет средств Собственника. Ввод в эксплуатацию ИПУ производится на основании актов с участием Собственника и УК на основании заявления Собственника. ИПУ должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных ИПУ запрещается.

2. Поверка ИПУ по истечении межповерочного интервала осуществляется в установленном порядке специализированной организацией в соответствии с требованиями технической документации предприятия -изготовителя ИПУ, за счет средств Собственника.

Вентиляция:

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

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.

«Собственник»:

_____ / _____ /

_____ / _____ /



Генеральный директор _____ / _____ /