



*Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания
«Центр Коммунальных Проектов»
ООО «УК «ЦКП»*

**ДОГОВОР
на оказание услуг по управлению
и эксплуатации
многоквартирного жилого дома**

Санкт-Петербург г, Парголово п, Тихоокеанская ул, д. 1 корп. 1 стр. 1

№ договора:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «УК «ЦКП», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (УК), в лице **генерального директора Вяткина Владимира Ефимовича**, действующего на основании устава, с одной стороны, и гражданин (граждане):

(Фамилия, имя, отчество, дата рождения действует на основании какого документа (свидетельство о праве собственности, договор участия в долевом строительстве, акт приема - передачи, доверенность и др., указать реквизиты)

и в интересах кого именуемый(ые) в дальнейшем «Владелец» с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ___ от «__» ____ 20__ года), хранящегося в Государственной жилищной инспекции города Санкт-Петербурга.

1.2 Условия Договора являются одинаковыми для всех Владельцев в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Владельцев.

1.3 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Владельцу, а также членам семьи Владельца, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.4 По настоящему Договору УК по заданию законных владельцев 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: **Санкт-Петербург г, Парголово п, Тихоокеанская ул, д. 1 корп. 1 стр. 1**, - а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Владельцу и лицам, которые пользуются на законных основаниях помещением (квартирой) № _____.

1.5 Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УК в рамках настоящего Договора, может производиться по решению общего собрания в многоквартирном доме, с учетом предложений УК, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.6 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении А к настоящему Договору.

1.7 Состав общего имущества объекта недвижимости, передаваемого в управление УК, указан в Приложении Б к настоящему Договору.

2 ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 Цена Договора определяется как:

– плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (жилищные услуги);

– плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (коммунальные услуги).

2.2 Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (Приложение В к настоящему Договору).

2.3 Расчет размера платы за управление производится исходя из фактических затрат УК на момент заключения Договора, и учитывает индекс потребительских цен, динамику среднемесячной

заработной платы, необходимость повышения безопасности работы инженерных систем, а также фактический состав общего имущества и его конструктивные особенности. Изменение размера платы за управление возможно в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4 Расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из показаний приборов учета, нормативов потребления и тарифов, утвержденных органами местного самоуправления.

2.5 Если владельцы помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилищные услуги, такой размер устанавливается органом государственной власти Санкт-Петербурга – в распоряжениях Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга для собственников/либо нанимателей жилых помещений, при этом если Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга не установлен размер платы за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, к расчетам применяется размер платы за жилищные услуги, установленный Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга для нанимателей помещений в многоквартирном доме вне зависимости от наличия/отсутствия в многоквартирном доме помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности. Стороны определили, что в случае, если органами местного самоуправления изменяются минимальные тарифы на жилищные услуги (для собственников и/или нанимателей), и их размер превышает тарифы, утвержденные на общем собрании владельцев помещений в многоквартирном жилом доме, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, установленных органом местного самоуправления для собственников и/или нанимателей, при этом если Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга не установлен размер платы за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, к расчетам применяется размер платы за жилищные услуги, установленный Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга для нанимателей помещений в многоквартирном доме вне зависимости от наличия/отсутствия в многоквартирном доме помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности. В случае, если тарифы, утвержденные на общем собрании владельцев помещений в многоквартирном жилом доме, превышают тарифы, установленные органом местного самоуправления, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, утвержденных на общем собрании собственников.

2.6 Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

2.7 Объем коммунальных услуг, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, превышающий объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

2.8 Обязанность по внесению платы по настоящему Договору возникает у Владельца с даты передачи Владельцу помещения по передаточному акту или иному документу о передаче.

2.9 УК ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Владельцу платежный документ (квитанция, счет) на оплату услуг по настоящему Договору. Платежный документ оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. УК вправе размещать на платежных документах рекламную и иную полезную информацию. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Владельца от оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Владелец должен самостоятельно обратиться в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.10 Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.11 По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Владельцу является функционирование инженерных систем и коммуникаций объекта недвижимости 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.

2.12 Владелец вправе требовать уменьшения размера платы за жилищные и коммунальные услуги в определенных законодательством случаях. Владелец 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.

2.13 Неиспользование Владельцами своих помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.14 Выполнение УК работ по договорам бытового подряда, заключенным с Владельцем, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УК. Сумма оплаты оказанных услуг (выполненных работ) по данным договорам включается в ежемесячную квитанцию на оплату коммунальных платежей со ссылкой на соответствующий договор.

3 УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1 Предоставление Владельцу коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, а также электроснабжения в помещении и на общедомовые нужды (далее – коммунальные услуги), обеспечивается УК посредством заключения договоров о приобретении коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями или соглашений с застройщиком многоквартирного жилого дома.

3.2 УК приступает к предоставлению Владельцу коммунальных услуг с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

3.3 УК прекращает предоставление Владельцу коммунальных услуг с даты расторжения настоящего Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством, или с даты расторжения договора о приобретении коммунальных ресурсов.

3.4 Качество предоставляемых Владельцу коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. На момент заключения настоящего Договора техническое состояние внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

3.5 Объемы предоставления коммунальных услуг Владельцу определяются в соответствии с нормативами, показаниями общедомовых приборов учета (ОПУ) после их ввода в эксплуатацию и индивидуальных приборов учета (ИПУ).

3.6 Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 УК обязана:

4.1.1 Приступить к своим обязанностям по настоящему Договору не позднее, чем через 30 (тридцать) дней со дня его подписания.

4.1.2 Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным Кодексом РФ, 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 N 170 (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами

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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307, постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 N 843-пг "О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулируемыми вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, порядок расчетов платы по электроснабжению, а также настоящим Договором.

4.1.3 Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях.

4.1.4 Осуществлять учет и ведение технической документации на объект недвижимости в целом, и обеспечить хранение полученной от застройщика инструкции по его эксплуатации.

4.1.5 Заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов, на оказание услуг со специализированными организациями.

4.1.6 Оказывать услуги и выполнять работы своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением А к настоящему Договору и действующим законодательством.

4.1.7 Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

4.1.8 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Владельцу помещений в сроки, установленные законодательством.

4.1.9 Обеспечить бесперебойное предоставление Владельцу коммунальных услуг в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

4.1.10 Информировать Владельца 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 либо (в том числе) по письменным запросам.

4.1.11 Выдавать Владельцу платежные документы, справки о наличии/отсутствии задолженности. В случае, если для подготовки запрашиваемой справки не требуется дополнительных запросов, выдавать такие справки в день обращения Владельца.

4.1.12 Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем своих обязательств по использованию помещений, своевременностью и правильностью внесения платежей.

4.1.13 Периодически (но не чаще одного раза в 3 месяца) осуществлять проверку правильности снятия Владельцем показаний ИПУ воды, проверку их состояния, и при необходимости выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, прием сточных вод, в порядке, установленном Правительством РФ.

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

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

4.1.16 В случае, если Владельцы помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

4.2 Владелец обязан:

4.2.1 Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг, иные законодательные акты, устанавливающие обязанности по соблюдению санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.2.2 Не складировать (не захламлять) вещи в лифтовых холлах, вестибюлях, в коридорах, на пожарных выходах и переходных балконах. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца, в том числе путем их выноса и утилизации. При этом Владелец предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

4.2.3 Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

4.2.4 Допускать в занимаемое помещение сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и расположенного в принадлежащем Владельцу помещении, 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 Владельца.

4.2.5 Предоставить свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа при возникновении аварии инженерных систем в помещении, относящихся к общему имуществу дома. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства, УК вправе в случае возникновения аварийной ситуации осуществить вскрытие помещения Владельца 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 Владелец должен быть уведомлен о вскрытии по известным УК каналам связи с ним, а помещение закрыто и опечатано.

4.2.6 Соблюдать Правила содержания домашних животных, не выгуливать на газонах.

4.2.7 Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенные в лифтовых холлах дома.

4.2.8 Соблюдать установленный режим охраны объекта недвижимости, в том числе, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, сохранность общего имущества многоквартирного дома, сообщение о выявленных фактах вандализма по отношению к общему имуществу многоквартирного дома.

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

4.2.10 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.

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

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

4.2.13 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.

4.2.14 Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

4.2.15 Соблюдать тишину в ночное время:

– в будние дни с 22:00 до 08:00;

– в выходные и праздничные дни с 22:00 до 12:00.

4.2.16 Соблюдать следующий график проведения шумных работ, которые могут повлечь негативное воздействие шума на проживающих в МКД лиц:

– в будние дни с 9:00 до 19:00, с обязательным перерывом с 13:00 до 15:00;

– в выходные и праздничные дни с 12:00 до 19:00, с обязательным перерывом с 13:00 до 15:00.

4.2.17 Пункт 4.2.16 является согласованным графиком выполнения ремонтных (шумных) работ, в соответствии с действующим законодательством¹.

4.2.18 Нарушение требований пунктов 4.2.15-4.2.16 влечет административную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2.19 Согласовывать в соответствии с действующим законодательством проведение работ по переустройству, перепланировке, переоборудованию жилого помещения, переводу его в нежилой фонд.

4.2.20 Переустройство, переоборудование, связанное с общим имуществом в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.21 **Владельцу категорически запрещается:** производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений, не осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, не осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. **В случае выявления таких фактов Владелец обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.**

4.2.22 Информировать УК об изменении своих данных (в том числе персональных).

4.2.23 Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах (парадных входах), кабинках лифтов, лифтовых холлах и иных местах общего пользования.

4.2.24 Выносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки). Не оставлять (не захламлять) в холлах бытовой, строительный мусор и прочие материалы.

4.2.24.1 В соответствии с п.1.3 СанПин 42-128-4690-88, утвержденных Главным государственным санитарным врачом СССР от 05.08.1988 г., отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции жилых зданий и помещений вывозить транспортом строительных организаций на специально выделенные участки за свой счет.

4.2.24.2 Вывоз строительного мусора, образованного Владелцем при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, может быть организован УК за дополнительную плату, взимаемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Владелцем, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Владельцами (Собственниками) помещений.

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

4.2.26 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.27 В случае если по его инициативе проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, уведомить не менее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения такого собрания Управляющую компанию с прикрепленной повесткой дня.

4.2.28 Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к объекту недвижимости территории вне специально установленных мест.

4.2.29 Соблюдать правила парковки на прилегающей территории, не парковать транспортные средства:

- на местах для парковки инвалидов (без соответствующего знака на транспортном средстве);
- на местах предназначенных для погрузки/выгрузки;

¹ На момент составления и подписания Договора – Статья 38 Главы 5 Раздела II Закона Санкт-Петербурга от 31 мая 2010г. №273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» с изменениями и дополнениями.

- на местах остановки транспортных средств экстренных служб;
- на пожарных проездах;
- на детских площадках;
- на газонах;
- непосредственно перед входом в подъезд.

4.3 УК вправе:

4.3.1 В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Владельцем обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.

4.3.2 Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Владельца при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

4.3.3 Оказывать Владельцу иные услуги, не входящие в установленный Приложением А к Договору перечень, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

4.3.4 Требовать от Владельца внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Владельцу затраты на проведение поверки ИПУ.

4.3.5 Распоряжаться общедолевой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями общего собрания в многоквартирном доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирного дома.

4.3.6 Направлять денежные средства, полученные при применении повышающего коэффициента в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, на мероприятия по повышению качеству оказываемых услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирного дома.

4.3.7 Оказывать помощь в проведении общего собрания в многоквартирном доме инициатору собрания в установленном законом порядке.

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

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

4.3.10 При наличии разрешения Владельцев, утвержденного на собрании собственников, предоставлять отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, третьим лицам во временное пользование или аренду. Средства, поступившие в результате передачи во временное пользование или аренду общего имущества собственников жилья, заинтересованным лицам, поступают на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента) причитающейся Управляющей организации в соответствии с пунктом 10.3 настоящего Договора, направляются на иные цели, направленные на улучшение условий проживания Владельцев помещений в многоквартирном доме, а также могут быть направлены на цели определенные соответствующим решением Владельцев.

4.4 Владелец вправе:

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

4.4.2 Требовать от УК снижения размера платы за оказанные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4.3 Требовать от УК возмещения ущерба, причиненного по вине УК в пределах границ эксплуатационной ответственности.

4.4.4 Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме с уведомлением УК в установленном законом порядке.

4.4.5 Производить авансирование оплаты услуг по настоящему Договору.

4.4.6 Быть избранным в Совет многоквартирного дома (далее – Совет МКД) в установленном законом порядке.

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

4.4.8 Снимать показания ИПУ и передавать их в УК не позднее 25 числа текущего месяца.

5 СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1 Совет многоквартирного дома (далее – Совет МКД) создается в соответствии с действующим законодательством в целях решения вопросов по:

- обеспечению выполнения решений Общего собрания в многоквартирном доме;
- обсуждению на Общем собрании в многоквартирном доме предложений о пользовании общим имуществом, порядке планирования и организации работ его по содержанию и ремонту;
- осуществлению контроля за выполнением работ и (или) оказанием услуг УК в рамках настоящего Договора, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- осуществлению иных функций, предусмотренных законодательством.

5.2 Совет МКД избирается на Общем собрании в многоквартирном доме. УК вправе принимать участие в организации такого Общего собрания и обеспечивать присутствие на нем своих представителей.

5.3 Количество членов Совета МКД устанавливается общим собранием в многоквартирном доме.

5.4 Из числа членов Совета МКД избирается Председатель, который представляет интересы всех Владельцев помещений во взаимоотношениях с УК.

5.5 Совет МКД подлежит переизбранию на Общем собрании в многоквартирном доме каждые 2 (два) года. Досрочное переизбрание Совета МКД возможно в случаях, установленных законом.

5.6 В случае утраты прав на жилое помещение Владельцем, являющимся одновременно членом (Председателем) Совета МКД, Совет МКД обязан переизбрать нового члена (Председателя) Совета МКД. О таком переизбрании Совет МКД обязан проинформировать УК.

6 ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1 Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания 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.

6.2 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, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

6.3 В случаях, указанных в п. 6.2 настоящего Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Стороны по настоящему Договору либо третьим лицам (в том числе иным владельцам помещений), составляется Акт.

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

6.5 Если иное не установлено законодательством РФ, Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая Владельца (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 МКД.

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

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

6.8 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.

7 ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

7.1 Обращения Владельца в УК по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости, предоставлением коммунальных услуг, подлежат рассмотрению в 10-дневный (десятидневный) срок, если иное не установлено законодательством РФ в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иными нормативными актами.

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

7.3 В обращении, поступившем в форме электронного документа, Владелец 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.

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

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

7.6 УК вправе не давать ответ на обращение Владельца по существу, если:

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

7.7 В случае, если в обращении Владельца 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 Владельцем по данному вопросу. О данном решении Владелец должен быть уведомлен.

8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2 Владелец, несвоевременно внесший или не внесший платеж по настоящему Договору, обязан уплатить УК неустойку в виде пени. Размер пени определяется в соответствии со ст. 155 ЖК РФ или другими нормативно-правовыми актами, действующими на территории РФ. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по внесению платежей.

8.3 Стороны определили, что размер пени УК вправе включать в квитанцию за жилищно-коммунальные услуги. При этом указание в квитанции за жилищно-коммунальные услуги на размер пени носит информационный характер.

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

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

8.6 Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Владельцем в своем помещении.

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

8.8 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, возлагается на УК.

8.9 Сроки возмещения материального ущерба оговариваются Сторонами дополнительно.

9 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, распространяет свое действие на отношения, возникшие с даты передачи Владельцу жилого помещения по акту приёма-передачи, но не ранее даты подписания настоящего договора, и действует в течение 3 (Трех) лет.

9.2 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.

9.3 Досрочное прекращение Договора возможно в случаях и в порядке, установленных законом.

9.4 За 30 (Тридцать) дней до прекращения Договора УК обязана передать всю имеющуюся документацию на объект недвижимости вновь выбранной УК, ТСЖ, либо собственнику (в случае принятия решения о непосредственном управлении собственниками объектом недвижимости).

10 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1 Отношения Сторон по настоящему Договору продолжают действовать после регистрации Владельцем права собственности на жилое помещение.

10.2 Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (войны, стихийные бедствия, блокады, забастовки, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по

Договору) УК выполняет те работы и оказывает те услуги, предусмотренные настоящим Договором, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Владельцу счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

10.3 Управляющая компания, при передаче во временное пользование или аренду заинтересованным лицам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, для установки на нем любого дополнительного оборудования для целей и в порядке предусмотренным пунктом 4.3.10. настоящего Договора, взимает в свою пользу 50% (пятьдесят процентов) от поступающих на свой расчетный счет средств.

10.4 При переходе права собственности на указанное в п. 1.4 жилое помещение, новый Владелец становится правопреемником прежнего Владельца в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Владелец при отчуждении помещения обязан проинформировать будущего Владельца об условиях настоящего Договора. До возникновения права собственности на жилое помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владельцем.

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

10.6 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 Владельцу, согласно п. 1.4 настоящего Договора.

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

11 ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1 Приложение А: Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

11.2 Приложение Б: Состав общего имущества.

11.3 Приложение В: Тарифное соглашение.

11.4 Приложение Г: Акт о разграничении зон эксплуатационной ответственности.

11.5 Приложение Д: Согласие на обработку персональных данных Владельца.

12 РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Владелец	
Гражданин _____	
Паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____	
_____ «__» _____ года.	
Телефон _____, эл./почта _____	
_____ / _____ /	

Управляющая организация	
ООО «УК «ЦКП»	
195257, г. СПб., Северный проспект, д. 75, кор. 1, пом. 44Н оф. 21.	
ОГРН 1187847214488, ИНН 7804624594, КПП 780401001	
Р/с 40702810455000019910 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанка	
БИК 144130653, к/с 30101810500000000653	
Генеральный директор _____	В.Е.Вяткин

Приложение А
к договору оказания услуг по управлению и
эксплуатации многоквартирного жилого дома

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ*

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

1 Управление многоквартирным домом.

2 Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

3 Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

- системы холодного водоснабжения,
- системы горячего водоснабжения,
- системы канализации,
- системы центрального отопления,
- системы электроснабжения,
- системы вентиляции,
- лифтов (при их наличии),
- кодового замка (при наличии),
- переговорно-замочного устройства/домофона (при наличии),
- автоматизированной противопожарной защиты (при наличии),

4 Санитарное содержание, в т.ч.:

- придомовой территории,
- помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
- вывоз твердых бытовых отходов,
- дератизация многоквартирного дома.

* УК обязана выполнять полный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, установленных действующим законодательством РФ.

Приложение Б
к договору оказания услуг по управлению и
эксплуатации многоквартирного жилого дома

СОСТАВ
общего имущества объекта недвижимости
(многоквартирного дома)

Владельцам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

а) **помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме** (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) **крыши;**

в) **ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) **ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения** (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции (в том числе витражная конструкция));

д) **механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);**

е) **земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;**

ж) **иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.**

В состав общего имущества включаются **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается **внутридомовая инженерная система водоотведения**, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и

управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Приложением Г к настоящему Договору, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества может быть изменен только по решению Общего собрания в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

Приложение В
к договору оказания услуг по управлению и
эксплуатации многоквартирного жилого дома

ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

№ п/п	Наименование услуги	Тариф для собственников жилых/нежилых помещений	
		руб./м ² * в мес.	
Жилищно-эксплуатационные услуги <4>			
1	Управление МКД		
2	Содержание общего имущества МКД <для нежилых помещений стоимость вывоза мусора рассчитывается в соответствии с видом деятельности>		
3	Текущий ремонт общего имущества МКД		
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка		
5	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты		
6	Содержание и ремонт лифтов <8>	Определяется в соответствии с формулой <8>	
7	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома		
8	ХВС в целях содержания ОИ ****	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
9	ГВС в целях содержания ОИ ****	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
10	Водоотведение в целях содержания ОИ ****	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
11	Электроэнергия в целях содержания ОИ****	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
12	Эксплуатация общедомовых приборов учета		
	электрическая энергия		
	тепловая энергия (после сдачи в эксплуатацию и принятия к учету)		
	холодное водоснабжение (после сдачи в эксплуатацию и принятия к учету)		
Коммунальные услуги <5,6,7>			
№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф для собственников жилых помещений
1	Холодное водоснабжение	руб./м ³	В соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам
2	Горячее водоснабжение <2>	руб./м ³	В соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам
3	Водоотведение ХВС и ГВС	руб./м ³	В соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам

4	Теплоснабжение	руб./Гкал	В соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам
Нормативы потребления коммунальных услуг			
№ п/п	Наименование услуги	В жилых помещениях МКД	
		Норматив	Ед.изм.
1	Холодное водоснабжение <3>, <4>		м ³ /чел. в мес.
2	Горячее водоснабжение <3>, <4>		м ³ /чел. в мес.
3	Водоотведение ХВС и ГВС <3>		м ³ /чел. в мес.
4	Теплоснабжение <7>		Гкал/м ² *

Примечания:

1 Условные обозначения: МКД - многоквартирный дом,

* - общая площадь жилого помещения

** - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

*** - с указанного периода и до изменения размера тарифов на общем собрании собственников помещений МКД и/или органом государственной власти в соответствии с п. 2.5 настоящего Договора

**** - ОИ – общее имущество многоквартирного дома

2 После ввода в эксплуатацию ОПУ тепловой энергии, стоимость горячего водоснабжения будет рассчитываться в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. (п.54, формула 20).

3 В тарифном соглашении указаны нормативы потребления и тарифы, действующие на «01» февраля 2017 года, при их изменении, расчет размера платы за коммунальные услуги определяется по вновь утвержденным органами государственной власти Санкт-Петербурга нормативам и тарифам, либо в соответствии с решением общего собрания в многоквартирном доме.

4 В случае, если органами местного самоуправления изменяются минимальные тарифы на жилищные услуги (для собственников и/или нанимателей), и их размер превышает тарифы, утвержденные на общем собрании владельцев помещений в многоквартирном жилом доме, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, установленных органом местного самоуправления для собственников и/или нанимателей, при этом если Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга не установлен размер платы за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, к расчетам применяется размер платы за жилищные услуги, установленный Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга для нанимателей помещений в многоквартирном доме вне зависимости от наличия/отсутствия в многоквартирном доме помещений, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности. В случае, если тарифы, утвержденные на общем собрании владельцев помещений в многоквартирном жилом доме превышают тарифы, установленные органом местного самоуправления, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, утвержденных на общем собрании владельцев.

5 Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению, предоставленную на индивидуальные нужды, определяется по переданным показаниям индивидуальных приборов учета (после ввода приборов учета в эксплуатацию), в ином случае в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6 Размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества многоквартирного дома определяется по нормативу до ввода общедомовых приборов учета (ОПУ) в эксплуатацию, по показаниям ОПУ - после ввода и принятия в учет ОПУ.

7 Размер платы за коммунальную услугу по теплоснабжению определяется по нормативу до ввода ОПУ в эксплуатацию, по показаниям ОПУ - после ввода и принятия в учет ОПУ с учетом показаний распределителей тепловой энергии (при наличии) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

8 Размер платы за содержание и ремонт лифтов определяется по формуле:

$$P = \frac{P_0 \times (1 + k) \times L}{S} \times S_i$$

где:

P_0 - базовая стоимость технического обслуживания и ремонта одного лифта для девятиэтажных домов принимается равной 4 176,84 руб. за один лифт в месяц;

k - коэффициент увеличения (уменьшения) базовой стоимости технического обслуживания и ремонта лифта в зависимости от этажности, равный +/- 0,031 на каждый этаж;

L - количество лифтов в многоквартирном доме;

S - общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, оборудованного лифтами, без площади жилых помещений первых этажей, кв. м;

S_i - общая площадь жилого (нежилого) помещения, кв. м.

Ссылки на законодательные акты:

Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 № 249-р "Об установлении тарифов для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению и коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе горячего водоснабжения, предоставляемые гражданам, и тарифов на тепловую энергию и горячую воду для граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах, на территории Санкт-Петербурга на 2017 год"

Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 № 234-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 379-р (водоснабжение и водоотведение)"

Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.12.2016 № 288-р "Об установлении тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, по Санкт-Петербургу на 2017 год"

Приложение Г
к договору оказания услуг по управлению и
эксплуатации многоквартирного жилого дома

АКТ

разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон

1 Границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по инженерным сетям и оборудованию являются:

1.1 По **системе отопления**: от стояков прямой и обратной подачи до первого отключающего устройства (включая его) – *Управляющая организация*; от первого отключающего устройства в сторону помещения (включая теплосчетчик и оборудование в занимаемом помещении) – *Владелец*.

1.2 По **системам холодного и горячего водоснабжения**: от стояков прямой подачи и циркуляции до первого отключающего устройства (исключая его) – *Управляющая организация*; от первого отключающего устройства (включая его и индивидуальные приборы учета воды) в сторону помещения – *Владелец*.

1.3 По **системе канализации**: от стояков канализации до точки подключения первого сантехнического устройства (тройника) в помещении (исключая его) – *Управляющая организация*; от точки подключения первого сантехнического устройства (включая его) в помещении *Собственника* – *Владелец*. Состояние и надежность герметизации точек подключения сантехнических устройств контролирует *Владелец*.

1.4 По **системе электроснабжения**: от поэтажного коммуникационного шкафа до контактов вводного выключателя (исключая его) в квартирном коммуникационном шкафу – *Управляющая организация*; от вводного выключателя (включая его) в сторону помещения (включая электротехническое оборудование в поэтажном коммуникационном шкафу и помещении) – *Владелец*.

1.5 По **системе приточно-вытяжной вентиляции**: магистральные вентиляционные короба и отводы от них в сторону квартиры до ввода (после выхода) в помещение – *Управляющая организация*; разведенные в помещении вентиляционные короба и климатическое оборудование – *Владелец*.

1.6 По **слаботочным системам – охранной и пожарной сигнализации, аудиодомофонной связи, радиофикации, телефонизации, телевидения, Интернета, водоучета, теплоучета**: от магистральных (стояковых) кабелей до распределительных устройств (включая контроллеры, концентраторы, разветвители и т.п.) – *Управляющая организация*; от распределительных устройств (исключая их) в сторону помещения (включая оборудование в помещении) – *Владелец*.

1.7 Контроль работоспособности датчиков автоматической пожарной сигнализации в помещении *Собственника* осуществляет *Управляющая организация*; сохранность и защиту от механических повреждений датчиков автоматической пожарной сигнализации в помещении – *Владелец*.

2 Ответственность за состояние подводящих трубопроводов и вводных электрических кабелей (проводов) до первого отключающего (распределительного) устройства несет *Управляющая организация*; ответственность за состояние трубопроводов и электрических кабелей (проводов), точек присоединения трубопроводов и электрических контактов к инженерному оборудованию (установочным изделиям) в помещении несет *Владелец*.

3 Работы (операции) по обслуживанию и ремонту инженерных сетей и оборудования производится:

– до первого отключающего (распределительного) устройства (включая его) в поэтажных коммуникационных шкафах – *Управляющей организацией*;

– от первого отключающего устройства в сторону помещения (включая оборудование помещения) – *Владелец*.

4 Монтаж, эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных сетей и оборудования (включая систему кондиционирования, охранной сигнализации и др.) в помещении *Владельца* осуществляет самостоятельно.

5 Присоединение инженерных сетей помещения *Владельца* к общедомовым сетям, эксплуатируемым *Управляющей организацией*, осуществляется по заявке *Собственника Управляющей*

организацией с одновременным представлением *Владельцем* согласованной проектной и исполнительной документации и актов испытаний по видам инженерных систем в помещении *Владельца*.

6 *Управляющая организация* не несет ответственность за отказы и некорректную работу инженерных сетей и оборудования в помещении *Владельца*.

7 *Владелец* несет ответственность за отказы и некорректную работу общедомовых инженерных сетей и оборудования, эксплуатируемого *Управляющей организацией*, при самостоятельном несанкционированном подключении сетей и оборудования помещения *Собственника* к инженерным сетям и оборудованию, эксплуатируемому *Управляющей организацией*, а также несоответствии физического монтажа сетей и оборудования в помещении *Владельца* проектной (исполнительной) документации.

8 *Собственник* не имеет права производить какие-либо работы (действия) на инженерных сетях и оборудовании в зоне ответственности *Управляющей организации*.

9 При изменении условий, предусмотренных настоящим Актом разграничения, Акт подлежит пересоставлению.

Приложение Д
к договору оказания услуг по управлению и
эксплуатации многоквартирного жилого дома

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

Я, _____,

Зарегистрированный по адресу : _____

паспорт _____ выдан _____,

своей волей и в своем интересе даю согласие на обработку моих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения, паспортные данные; адрес регистрации; адрес проживания; семейное положение; копия договора долевого участия, любые выписки Росреестра в отношении объекта недвижимости, находящегося у меня в собственности с целью предоставления мне услуг по управлению многоквартирным домом.

Я предупрежден, что в случае несогласия на обработку моих персональных данных, услуги не могут быть мне предоставлены в полном объеме.

Мне разъяснены мои права и обязанности, связанные с обработкой персональных данных, в том числе, моя обязанность проинформировать УК в случае изменения моих персональных данных; мое право в любое время отозвать свое согласие путем направления соответствующего письменного заявления УК.

« ____ » _____ Г. _____