

ДОГОВОР

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

№ договора:

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

г. Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Комфорт СПб», именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» (УК), в лице генерального директора Чен И.В., 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, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Условия настоящего Договора одинаковы для всех владельцев помещений в многоквартирном доме.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Методическое пособие Госстроя России МДК 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда»;
- Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта МКД, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. 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: _____, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг владельцу и лицам, которые пользуются на законных основаниях помещением (квартирой) № _____.

1.2. 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.

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

1.4. Состав общего имущества объекта недвижимости, передаваемого в управление УК, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, и 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 и теплоснабжение (коммунальные услуги);

- плата за дополнительные услуги.

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

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

2.4. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилищные услуги, такой размер устанавливается органами местного самоуправления/органами государственной власти для собственников/либо нанимателей жилых помещений, при этом если органами местного самоуправления/ органами государственной власти не установлен размер платы за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, к расчетам применяется размер платы за жилищные услуги, установленный органами местного самоуправления/ органами государственной власти 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 органами государственной власти 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 органами местного самоуправления/органами государственной власти для собственников и/или нанимателей, при этом если органами местного самоуправления/ органами государственной власти не установлен размер платы за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, к расчетам применяется размер платы за жилищные услуги, установленный органами местного самоуправления/ органами государственной власти 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 собственников помещений в многоквартирном жилом доме, превышают тарифы, установленные органами местного самоуправления/ органами государственной власти, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, утвержденных на общем собрании владельцев.

2.5. 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.

2.6. Обязанность по внесению платы по настоящему договору возникает у Владельца с даты передачи Владельцу помещения по акту приема-передачи.

2.7. УК ежемесячно не позднее 25-го числа текущего месяца обязана направлять 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 самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.8. Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.9. 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. Порядок фиксации факта оказания управляющей компанией услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

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

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

2.12. 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, теплоснабжению (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 или с момента получения Владельцем помещения (квартиры) от застройщика МКД по акту приема-передачи в зависимости от того, какое из обстоятельств наступило ранее.

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

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) и индивидуальных приборов учета (ИПУ).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. УК обязана:

4.1.1. Приступить к своим обязанностям по настоящему Договору со дня его подписания.

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

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

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

4.1.5. Оказывать услуги и выполнять работы своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и действующим законодательством.

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

4.1.7. 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.

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

4.1.9. 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.

4.1.10. 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.

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

4.1.12. 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, прием сточных вод, в порядке, установленном Правительством РФ.

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

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

4.1.15. Обеспечивать Владельца информацией о тарифах на содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, телефонах аварийных служб и размещать ее на информационных стендах и на сайте УК.

4.1.16. Осуществлять подготовку дома к сезонной эксплуатации.

4.1.17. Проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования, несущих конструкций и общего имущества дома.

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 вносить плату за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

4.2.4. Допускать в занимаемое помещение сотрудников УК в согласованное время 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 в случае установления его вины.

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.

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/демонтаж ИПУ без уведомления УК за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты монтажа и/или демонтажа с указанием типа устройства.

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 подъема, спуска грузов, вес и габариты которых вместе превышают номинальную грузоподъемность лифта и повреждают оборудование, отделку кабины и двери шахты.

4.2.15. Соблюдать тишину в период с 23 до 7 часов в будние дни, с 22 до 10 часов в выходные и нерабочие праздничные дни в помещениях и на территориях.

4.2.16. Согласовывать в соответствии с действующим законодательством проведение работ по переустройству, перепланировке, переоборудованию жилого помещения, переводу его в нежилой фонд. Работы, подпадающие под переустройство, перепланировку и переоборудование жилого помещения, определяются в соответствии с п. 1.7.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и п. 3.7.4 Методического пособия Госстроя России МДК 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда».

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

4.2.18. 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, осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. В случае выявления таких фактов Владелец обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.

4.2.19. 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, в случае, если жилое помещение не оборудовано ИПУ.

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

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

4.2.22. Выносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки).

4.2.23. При переводе жилого помещения в нежилое, Владелец обязан предоставить в УК оформленный в установленном законом порядке технический план, выписку из ЕГРН и перезаключить договор управления на нежилое помещение.

4.3. Владелец вправе:

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

4.3.2. 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.

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

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

4.3.5. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

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

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

4.3.8. В период с 23 по 25 число текущего месяца снимать показания ИПУ, и не позднее 25 числа данного месяца подавать показания ИПУ в УК.

4.4. УК вправе:

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

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

4.4.3. Оказывать Владельцу дополнительные услуги и принимать от Владельца плату за их оказание, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

4.4.4. 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.

4.4.5. 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.

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

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

5. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (Совет МКД)

5.1. 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 собственников/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

ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

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, утвержденную 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, Председателя (либо определенного им лица из числа членов) Совета МКД (в случае избрания Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников), и других незаинтересованных лиц. При этом отсутствие Председателя (либо определенного им лица из числа членов) Совета МКД в комиссии при составлении акта не является препятствием для его составления.

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, с обязательным письменным уведомлением Владельца, где будет указано дополнительный срок рассмотрения обращения, перечень дополнительных документов и материалов, а также указание мест откуда ожидает УК дополнительные документы и материалы по каждому пункту перечня.

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.

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.

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

8.4. 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, подлежит возмещению за счет виновного лица.

8.5. 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.

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

8.7. 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, возлагается на УК.

8.8. Сроки возмещения материального ущерба оговариваются Сторонами дополнительно.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения, распространяет свое действие на отношения, возникшие с даты передачи Владельцу жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, и действует в течение 1 (Одного) года.

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. При переходе права собственности на указанное в п. 1.1. 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 собственника об условиях настоящего Договора. До возникновения права собственности на жилое помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владельцем.

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

10.5. 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. 1.1. настоящего Договора.

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение № 1: Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

11.2. Приложение № 2: Состав общего имущества.

11.3. Приложение № 3: Тарифное соглашение.

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

11.5. Приложение № 5: Согласие на обработку персональных данных Владельца.

11.6. Приложение № 6: Правила эксплуатации и содержания общего и индивидуального имущества владельцев помещений в многоквартирном жилом доме и другая полезная информация.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. «Управляющая компания» (УК): ООО «Комфорт СПб»:

Место нахождения и почтовый адрес: 194100, РФ, Санкт-Петербург, ул. Харченко, дом 10, к. 2, лит. А., пом.16

ИНН 7802637044, КПП 780201001, ОГРН 1177847337700

р/с 40702810403000023271 в Филиале «Северная столица» АО «Райффайзенбанк», БИК 044030723

к/с 30101810100000000723, БИК 044030723, к/с 30101810100000000723

www.ukkomfortspb.ru

Подпись, М.П.: **Генеральный директор И.В. Чен** _____

12.2. «Владелец»:

Фамилия, имя, отчество владельца (полностью): _____

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

Почтовый адрес: _____

Подпись: _____ **ФИО** _____ / _____ /

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

«Владелец»:

Подпись

ФИО

/ _____ /

/ _____ /

«УК»:

ООО «Управляющая компания «Комфорт СПб»

Подпись, М.П:

Генеральный директор И.В. Чен _____

**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, 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 № 4 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.

ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

№ п/п	Наименование услуги	Тариф для собственников жилых/нежилых помещений	
		руб./м2* в мес.	
Жилищные услуги <4>			
1	Управление МКД	2,57	
2	Содержание общего имущества МКД <для нежилых помещений стоимость вывоза мусора рассчитывается в соответствии с видом деятельности>	11,90	
3	Текущий ремонт общего имущества МКД	6,21	
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1,83	
5	Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	0,95	
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,44	
7	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	30,00 рублей с каждого помещения ежемесячно	
8	Содержание и ремонт лифтов	2,70	
9	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,66	
	электрическая энергия	0,07	
	тепловая энергия (после сдачи в эксплуатацию и принятия к учету)	0,53	
	холодное водоснабжение (после сдачи в эксплуатацию и принятия к учету)	0,06	
10	ХВС в целях содержания ОИ **	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
11	ГВС в целях содержания ОИ **	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
12	Водоотведение в целях содержания ОИ **	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
13	Электроэнергия в целях содержания ОИ**	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета	
Коммунальные услуги <5,6,7>			
№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф для собственников жилых помещений
1	Холодное водоснабжение	руб./м3	В соответствии с распоряжениями органа местного самоуправления/государственной власти
2	Горячее водоснабжение <2>	руб./м3	В соответствии с распоряжениями органа местного самоуправления/государственной власти

3	Водоотведение ХВС и ГВС	руб./м ³	В соответствии с распоряжениями органа местного самоуправления/государственной власти
4	Теплоснабжение	руб./Гкал	В соответствии с распоряжениями органа местного самоуправления/государственной власти

Примечания:

- Условные обозначения:
МКД - многоквартирный дом
* - общая площадь жилого помещения
** - ОИ – общее имущество многоквартирного дома
- Стоимость горячего водоснабжения рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.
- В тарифном соглашении указаны нормативы потребления и тарифы, действующие на «01» февраля 2018 года, при их изменении, расчет размера платы за коммунальные услуги определяется по вновь утвержденным органами государственной власти Ленинградской области нормативам и тарифам, либо в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилищные услуги, такой размер устанавливается органами местного самоуправления/органами государственной власти для собственников/либо нанимателей жилых помещений, при этом если органами местного самоуправления/ органами государственной власти не установлен размер платы за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, к расчетам применяется размер платы за жилищные услуги, установленный органами местного самоуправления/ органами государственной власти 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 органами государственной власти 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 органами местного самоуправления/органами государственной власти для собственников и/или нанимателей, при этом если органами местного самоуправления/ органами государственной власти не установлен размер платы за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, к расчетам применяется размер платы за жилищные услуги, установленный органами местного самоуправления/ органами государственной власти 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 собственников помещений в многоквартирном жилом доме, превышают тарифы, установленные органами местного самоуправления/ органами государственной власти, расчет размера платы за жилищные услуги производится исходя из тарифов, утвержденных на общем собрании владельцев.
- Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению, предоставленную на индивидуальные нужды, определяется по переданным показаниям индивидуальных приборов учета, в ином случае в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- Размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества многоквартирного дома определяется по показаниям ОПУ.
- Размер платы за коммунальную услугу по теплоснабжению определяется по показаниям ОПУ с учетом показаний распределителей тепловой энергии/индивидуальных приборов учета (при наличии) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

«Владелец»:

Подпись _____

ФИО _____

/ _____ /

«УК»:

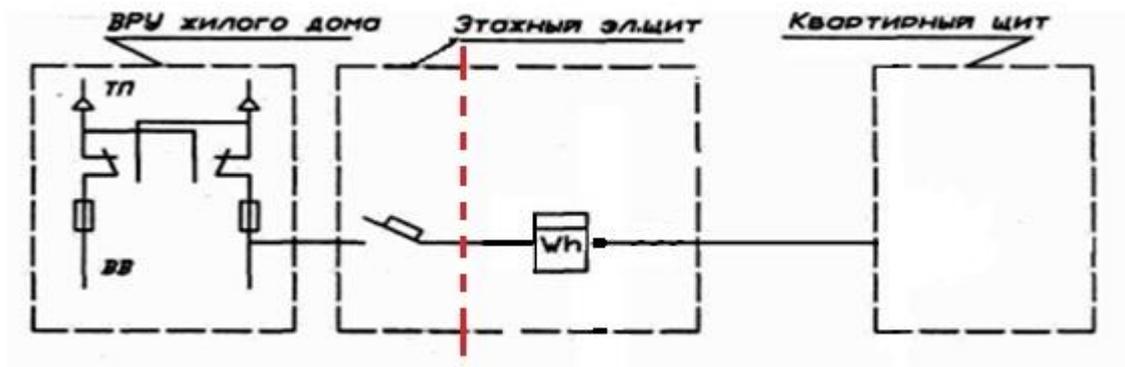
ООО «Управляющая компания «Комфорт СПб»

Подпись, М.П: _____

Генеральный директор И.В. Чен _____

АКТ
о разграничении зон эксплуатационной ответственности

Электроснабжение:



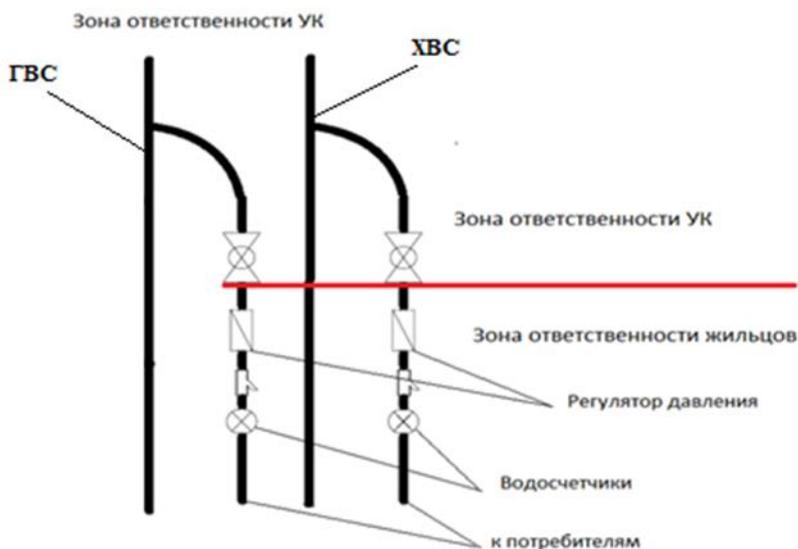
Зона ответственности УК

Зона ответственности жильцов

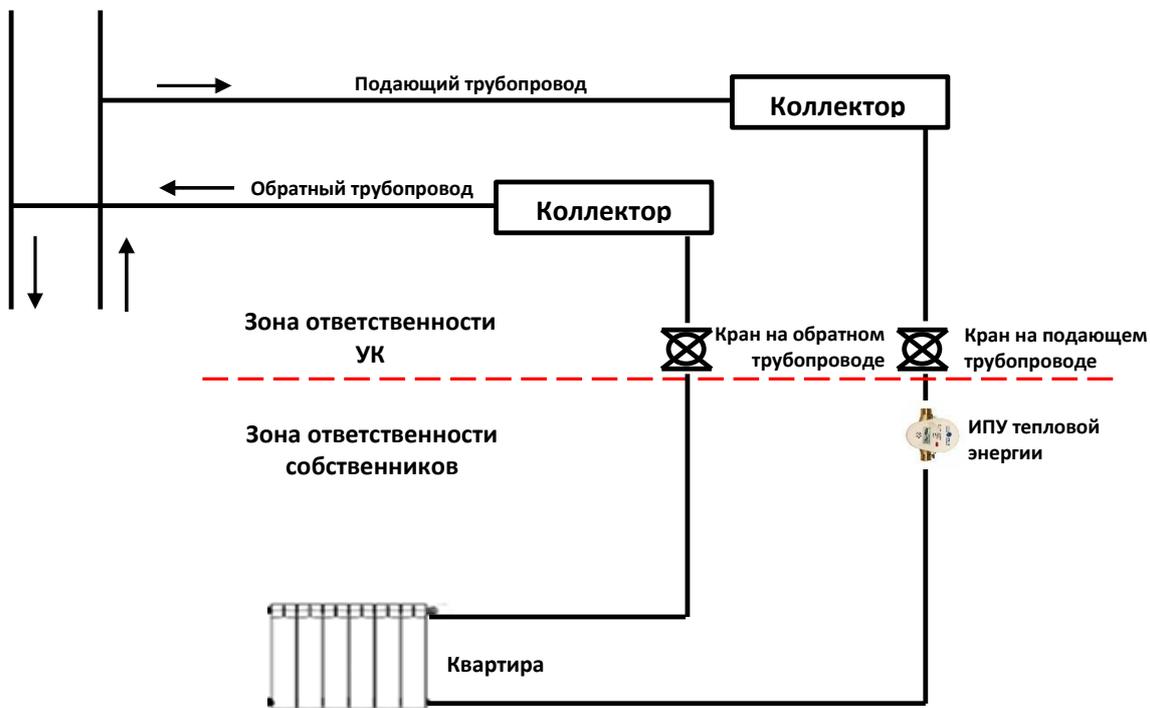
Примечания:

1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты для присоединения кабеля, питающего помещение Владельца, в этажном распределительном щите (см. красную линию на схеме).
2. Владельцу разрешена электрическая мощность $P_p = 10$ кВт при напряжении 220 В.
3. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Владелец осуществляет самостоятельно.
4. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, Владелец может обратиться в районное отделение ПАО «Ленэнерго». УК и Владелец осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ПАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
5. При нарушении Владельцем Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Владельцем предписаний уполномоченных органов, УК вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ВРУ многоквартирного дома.
6. В случае повреждения питающего кабеля вне квартиры (помещения) и используемого непосредственно для электроснабжения данной квартиры (помещения), УК проводит ремонтно-восстановительные работы за счет Владельца.

Водоснабжение:



Теплоснабжение:

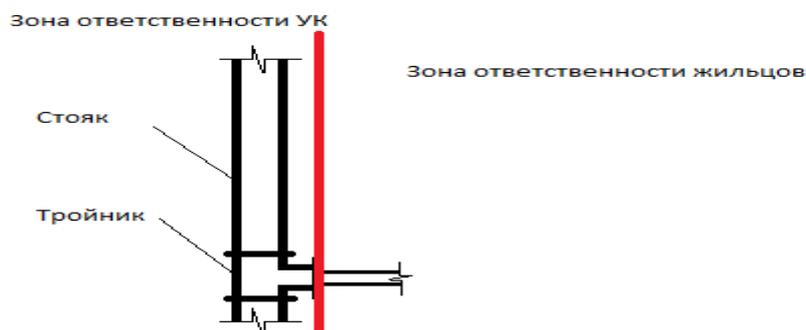


Баланс УК	Баланс собственника
<ul style="list-style-type: none"> • Общедомовая сеть теплоснабжения; • Отсекающий кран на подающем трубопроводе; • Отсекающий кран на обратном трубопроводе. 	<ul style="list-style-type: none"> • Трубопровод, отходящий в сторону квартиры; • Индивидуальный прибор учета тепловой энергии; • Точка присоединения трубопровода с отсекающим краном; • Внутриквартирная система отопления с отопительными приборами (радиаторами).

Примечания:

1. Зона балансовой и эксплуатационной ответственности на представленной схеме совпадают.

Водоотведение:



Примечания:

1. Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС, тепловой энергии (ИПУ) осуществляется специализированными организациями за счет средств Владельца.
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 Владельца. ИПУ должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных ИПУ запрещается.

Вентиляция:

Обеспечение жилого (нежилого) помещения естественной вентиляцией осуществляется воздухопроводами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между УК и Владельцем является ввод воздуховода в помещение. Самовольное сужение проектного сечения воздухопроводов вентиляции **не допускается**.

Этажные распределительные щиты, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздухопроводы, являются общим имуществом в многоквартирном доме, и находятся в их **общедолевой собственности**.

«Владелец»:

Подпись

ФИО

/ _____ /

/ _____ /

«УК»:

ООО «Управляющая компания «Комфорт СПб»

Подпись, М.П:

Генеральный директор И.В. Чен _____

**СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных**

В целях соблюдения Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», владелец(цы) помещения (жилого помещения) подтверждаю(т) свое согласие на обработку УК ниже перечисленных персональных данных для:

- 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания;
- 2) выполнения своих обязательств по Договору оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов.

Персональные данные владельца 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 (жилым помещением) и/или проживания в жилом помещении владельца(ев), 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 владельца.

Владелец, 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 владельца(ев) или иных уполномоченных им (ими) лиц.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, с возможностью его пролонгации на условиях, предусмотренных данным договором.

«Владелец»:

Подпись

ФИО

_____ / _____ /

_____ / _____ /

«УК»:

ООО «Управляющая компания «Комфорт СПб»

Подпись, М.П:

Генеральный директор И.В. Чен _____

Правила эксплуатации и содержания общего и индивидуального имущества владельцев помещений в многоквартирном жилом доме и другая полезная информация

Правила эксплуатации земельного участка и расположенных на нем объектов озеленения и благоустройства

Земельный участок, сформированный для эксплуатации Вашего дома, включает в себя элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Вашего дома и расположенные на указанном земельном участке, объекты:

1) Детские площадки

Оборудование детской площадке предназначено только для детей.

Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте Управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

Выгул домашних животных на детских площадках и спортивных площадках запрещается.

2) Зеленые насаждения, газоны

Передвижение по газонам в любое время года запрещается, даже когда покрыты снегом – с целью предотвращения повреждения растений.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения управляющей компании не допускается.

3) Места для хранения автотранспортных средств

Внутриквартальная территория предназначена для въезда и разезда транспорта и временного хранения автомобилей. Владельцам автомобилей необходимо соблюдать установленную разметку и учитывать парковочные ограничения. Излишки автотранспорта для длительного хранения следует размещать на специально оборудованных стоянках.

Запрещается парковка автотранспортных средств на газонах, пешеходных тротуарах, стилобатах и т.д.

При проведении работ по переустройству и ремонту квартир (коммерческих помещений) запрещается:

1. Снос, ослабление, уменьшение сечений несущих элементов здания, устройство в них проемов, ниш, борозд (штроб), за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям, водоразборной арматуре;

2. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;

3. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных апартаментах (помещениях), образование трещин и разрушений стен, потолков;

4. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, установка выносных блоков сплит-систем на фасадах и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов;

5. Изменение размеров, конфигурации дверных и оконных заполнений;

6. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования;

7. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации;

8. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей компанией;

9. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади квартиры (помещения);

10. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания;

11. Подача строительных материалов и оборудования в переустраиваемую квартиру (коммерческое помещение) без упаковки, исключаящей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов и дверей;

12. Переносить кухню в жилую комнату, устройство сан/узла за счет жилой комнаты, увеличение сан/узла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот, увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона

Требуют обязательного согласования с Управляющей компанией:

1. Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята Управляющим домом (диспетчером Службы эксплуатации Управляющей компании) за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 градусов С.

2. Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

3. Демонтаж, перенос из проектного положения, изменение типа электрического счётчика.

4. Демонтаж, перенос и изменение запорной арматуры, счётчиков и регуляторов давления на системах холодного и горячего водоснабжения.

При проведении работ на инженерных системах, категорически запрещается:

- Заужать стояки ХВС (холодное водоснабжение), ГВС (горячее водоснабжение), отопления в зоне ответственности Управляющей компании;

- Срывать пломбы с приборов учёта (воды и электричества) без уведомления Управляющей компании;

- Замоноличивать любые стояки в стены и перегородки без согласования со службой эксплуатации;

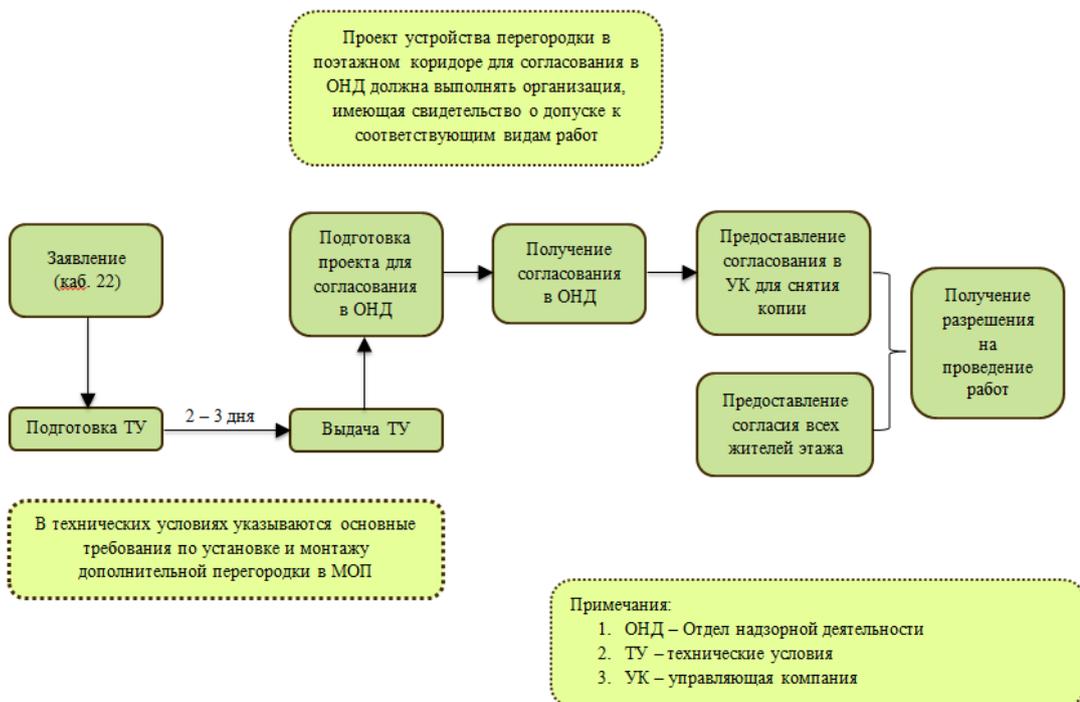
- Применять не проектные материалы на стояках ГВС, ХВС, отопления без соответствующих разрешительных документов (новое проектное решение);

- Применять системы теплых полов, подключенные к системе ГВС и отопления;

- Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе;

- Использовать «скрутки» на вводном кабеле при переносе электрического счётчика.

Устройство дополнительной перегородки в поэтажном коридоре



Перепланировка

Проект перепланировки должна выполнять организация, имеющая свидетельство о допуске к соответствующим видам работ



Правила эксплуатации сантехнических внутриквартирных приборов, а также инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного жилого дома.

1. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры»
2. Запрещается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
3. Запрещается бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, кроме туалетной бумаги, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
4. Запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов;
5. Не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
6. Запрещается пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора;
7. Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
8. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
9. Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки;
10. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой; категорически запрещается применять металлические щетки;
11. При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Образец заполнения показаний индивидуальных приборов учета

ХВС		ГВС	
			
Адрес: _____, ДОМ _____ К _____ КВ _____			
ХВС 1	<input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/>	ХВС 2	<input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>
ГВС 1	<input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="5"/>	ГВС 2	<input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>
		Дата:	_____ 20____
		Подпись	_____

Показания записываются на отрывной части квитанции на оплату ЖКУ в метрах кубических (**первые пять черных цифр**). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в квартире. Если счетчиков по одному – заполняются графы ХВС 1 и ГВС 1, а в графах ХВС 2 и ГВС 2 ставится прочерк.

Правила пользования и эксплуатации пассажирских и грузовых лифтов, относящихся к общему имуществу многоквартирного жилого дома

Все лифты в многоквартирном жилом доме соответствуют Техническому регламенту о безопасности лифтов. Схема работы лифтов – собирательная при движении. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам). В часы пик из-за большого пассажиропотока на средних этажах возможны более длительные периоды ожидания.

Если при нахождении внутри кабины лифт неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю. В течение 30 минут придет механик аварийной службы и освободит Вас из кабины лифта.

Диспетчерский контроль работоспособности лифта обеспечивает:

- Двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной;
- Диспетчерским пунктом и машинным помещением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;
- Сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;
- Идентификацию поступающей сигнализации.

Энергоснабжение оборудования диспетчерского контроля работоспособности лифтов осуществляется независимо от энергоснабжения лифта.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жители перевозят крупногабаритные предметы, а также строительные материалы и строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и их выходу из строя.

Для обеспечения бесперебойной работы лифтового оборудования, житель обязан соблюдать следующие правила при использовании пассажирских и грузовых лифтов:

1. Грузоподъемность лифта указана внутри кабины на панели управления. При превышении грузоподъемности лифта подается звуковой сигнал, двери кабины остаются открытыми. Для восстановления нормальной работы лифта необходимо выйти кому-то из пассажиров или в случае перевозки грузов – вынести часть груза.
2. В грузовом лифте (грузоподъемностью 1000 кг) запрограммирована функция «погрузочного режима». Для осуществления погрузки стройматериалов или мебели нет необходимости придерживать двери, достаточно нажать кнопку «открытие дверей» (<I>), при этом двери остаются открытыми до 5 мин. Для отмены «погрузочного режима» достаточно нажать любую кнопку.
3. В случае неисправности или непредвиденной остановки лифта вызов механиков обслуживающей организации осуществляется через диспетчера (кнопка «ВЫЗОВ»)
4. Двери лифта чувствительны к посторонним сопротивлениям, при наличии сильных сквозняков могут не закрываться, в этом случае для недопущения сквозняков двери лифтовых холлов оставляйте закрытыми.
5. При перевозке крупногабаритных предметов просим соблюдать бережное отношение к лифтовому оборудованию - не ударять вносимыми предметами по стенам лифта, особенно по управляющей панели с кнопками, что может привести к поломке лифта.

Правила эксплуатации системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ)

Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской. Пожарные датчики системы АППЗ установлены в каждой квартире над входной дверью.

Принцип действия датчика – срабатывает при температуре 52*С, т.е. в случае превышения указанной температуры при пожаре в квартире, на пульте диспетчера отображается сигнал пожарной тревоги, включается звуковая сигнализация на этаже.

Помимо датчиков в квартире, установлены датчики пожарной сигнализации в местах общего пользования, по принципу действия они срабатывают на наличие дыма.

При поступлении сигнала пожарной тревоги система АППЗ обрабатывает следующим образом:

- включается звуковая сигнализация;
- на этаже открываются клапаны дымоудаления;
- происходит включение вентиляторов дымоудаления, расположенных на кровле здания;
- лифты опускаются на 1 этаж и остаются там до отбоя пожарной тревоги;
- включаются вентиляторы подпора воздуха лифтовых шахт;
- происходит запуск пожарной насосной станции для подачи воды в пожарные гидранты на этажах.

В комнатах квартиры на потолке установлены основания для автономных датчиков, которые Вам необходимо получить у администратора Вашего дома!

Автономные датчики работают от батареек. В случае возгорания в комнате автономные датчики выдают звуковой сигнал тревоги (без выхода на пульт диспетчера). При необходимости замены батарейки автономный датчик периодически выдает короткий звуковой сигнал.

- Ни в коем случае не демонтируйте систему АППЗ в Вашей квартире самостоятельно, поскольку это приведет к выходу из строя всей системы АППЗ в Вашем доме и Вы своими действиями можете создать угрозу несвоевременного предотвращения аварийной ситуации.
- В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа пожарных датчиков.
- В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в Вашей квартире и самовольного удаления пожарных датчиков, владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

«Владелец»:

Подпись

ФИО

/ _____ /

/ _____ /

«УК»:

ООО «Управляющая компания «Комфорт СПб»

Подпись, М.П:

Генеральный директор И.В. Чен _____