|  |  |
| --- | --- |
|  | Общество с Ограниченной Ответственностью |
| Управляющая Компания «КапСтройСервис» |
|  | |
| ДОГОВОР  управления многоквартирным домом  Регистрационный номер:   |  | | --- | |  |   Дата заключения:   |  | | --- | |  |   Экземпляр номер:   |  | | --- | |  |   город Санкт-Петербург  Общество с Ограниченной Ответственностью «КапСтройСервис» (ООО «КапСтройСервис»), именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» (УК), в лице Генерального директора: Казьмирчука Александра Антоновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) (граждане):   |  | | --- | |  | |  | |  | | *(Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения действует на основании какого документа (свидетельство о праве собственности,*  *договора, доверенности и др., указать реквизиты и в интересах кого)* |   именуемый(ая/ые) в дальнейшем «Владелец» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:  **1. Предмет договора.**  1.1. По настоящему Договору УК по заданию 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: город Санкт-Петербург, Калининский район, проспект, Маршала Блюхера, дом 9, корпус 1, строение 1, 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 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 (жилищные услуги); * плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение общедомовых нужд и отопление (коммунальные услуги); * плата за дополнительные услуги.   2.2. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена в Приложении № 3 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 государственной власти Санкт-Петербурга.  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. Изменение тарифов на жилищные и дополнительные услуги производится не чаще 1 (одного) раза в год и в целом не может превышать индекса инфляции за год. Решение об изменении тарифов чаще 1 (одного) раза в год принимается на общем собрании в МКД.  2.6. Обязанность по внесению платы по настоящему договору возникает у Владельца с даты передачи Владельцу помещения по передаточному акту или иному документу о передаче.  2.7. УК ежемесячно не позднее 25-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 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.  2.10. 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.  2.11. 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 в помещение и на общедомовые нужды, коммунальных услуг по водоотведению, отоплению, а также электроснабжения на общедомовые нужды (далее – коммунальные услуги), обеспечивается УК посредством заключения договоров о приобретении коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.  3.2. УК приступает к предоставлению Владельцу коммунальных услуг с момента, установленного жилищным законодательством Российской Федерации.  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. 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. 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 регистрации, о наличии/отсутствии задолженности, при отсутствии у Владельца каких-либо задолженностей перед УК. 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 6 месяцев) осуществлять проверку правильности снятия Владельцем показаний ИПУ воды, отопления проверку их состояния, и при необходимости выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, прием сточных вод, в порядке, установленном Правительством РФ.  4.1.13. 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.  4.2. 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 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. Не использовать мусоропроводы для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.  4.2.16. Соблюдать закон о тишине в ночное время – период с 22.00 до 08.00 часов, в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни с 8.00 до 12.00 часов, в том числе проведение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и других работ, за исключением действий, направленных на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также работ по погрузке и вывозу снега и твердых бытовых отходов.  4.2.17. Согласовывать в соответствии с действующим законодательством проведение работ по переустройству, перепланировке, переоборудованию жилого помещения, переводу его в нежилой фонд.  4.2.18. Переустройство, переоборудование, связанное с общим имуществом в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.  4.2.19. 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.  4.2.20. 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.   4.2.21. 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.).  4.2.22. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах (парадных входах), кабинах лифтов, лифтовых холлах и иных местах общего пользования.  4.2.23. Выносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки, для мелких бытовых отходов – мусоропровод); не засорять шахту мусоропровода крупными бытовым мусором, упаковкой и другими подобными материалами, способными перекрыть ствол мусоропровода. Не оставлять (не захламлять) в холлах мусоропроводов бытовой, строительный мусор и прочие материалы.  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.  Вывоз строительного мусора, образованного Владельцем при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, может быть организован УК за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Владельцем, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Владельцами (Собственниками) помещений.  4.2.24. 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.  4.3. Владелец в праве:  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 26 числа данного месяца подавать показания ИПУ в УК. При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд УК не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания в многоквартирном доме, обязан провести указанную в пункте 82 Правил предоставления коммунальных услуг проверку и снять показания прибора учета.  4.4. УК в праве:  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 иные услуги, не входящие в установленный Приложением № 1 к Договору перечень, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.  4.4.4. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 6 месяцев (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода) в случаях:  а) случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;  б) в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные п. 4.3.8 настоящего Договора, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;  в) не допуска Владельцем помещения представителей УК в занимаемое жилое помещение для проверки состояния ИПУ и достоверности их показаний в заранее согласованное время- начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом "е" пункта 85 настоящих Правил предоставления коммунальных услуг, но не более 3 расчетных периодов подряд.  4.4.5. Требовать от Владельца внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Владельцу оплату по поверке ИПУ.  4.4.6. 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.  4.4.7. Оказывать помощь в проведении общего собрания в многоквартирном доме инициатору собрания в установленном законом порядке.  4.4.8. 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; * 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, утв. 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 20-дневный (двадцатидневный) срок, если иное не установлено законодательством РФ в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иными нормативными актами.  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. Ответственности 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 в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по внесению платежей.  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. 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.  8.5. УК освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) 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 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. 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 в многоквартирном доме.  11.2. Приложение № 2: Состав общего имущества объекта недвижимости (многоквартирного дома).  11.3. Приложение № 3: Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения.  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 проживания в многоквартирном доме.  **12. Реквизиты и подписи сторон.**   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **ООО УК «КапСтройСервис»:**  Адрес: 194021, г. Санкт-Петербург,  проспект Маршала Блюхера, дом 9,  корпус 1, строение 1.  телефон: +7 (812) 637-05-77.  телефон/факс: +7 (812) 637-07-77.  ИНН: 7811602520; КПП: 781101001;  ОГРН: 1167847126578;  р/с.: 40702810055130006196;  к/с.: 30101810500000000653;  (Северо-Западный банк ПАО Сбербанк);  БИК: 044030653;  (Северо-Западное ГУ банка России). | | |  | **«Владелец»:**   |  | | --- | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | | | |  | | |  | | | |  |  | А.А. Казьмирчук |  |  | / / | | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* |   ***Приложение № 1***  *к договору управления многоквартирным домом*  **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; * автоматизированной противопожарной защиты;   4. Санитарное содержание, в том числе:   * придомовой территории; * помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе уборка лестничных клеток; * очистка мусоропроводов (при наличии); * вывоз твердых бытовых отходов; * дератизация многоквартирного дома.  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **УК:** |  |  |  | **Владелец:** |  |  | |  |  |  |  | |  | А.А. Казьмирчук |  | / / | | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* |   ***Приложение № 2***  *к договору управления многоквартирным домом*  **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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Полотенцесушители не являются общим имуществом владельцев помещений в многоквартирном доме. 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.   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **УК:** |  |  |  | **Владелец:** |  |  | |  |  |  |  | |  | А.А. Казьмирчук |  | / / | | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* |   ***Приложение № 3***  *к договору управления многоквартирным домом*  **Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения.**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **№ п/п** | **Наименование услуги (работы)** | **Единица измерения** | **Назначение помещения** | | | **жилое** | **нежилое** | | *-1-* | *-2-* | *-3-* | *-4-* | *-5-* | | 1. | Управление многоквартирным домом. |  | 4,90 | 4,90 | | 2. | Содержание общего имущества в МКД. |  | 11,90 | 11,90 | | 3. | Текущий ремонт общего имущества в МКД. |  | 6,21 | 6,21 | | 4. | Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества. |  | 2,90 | 3,60 | | 5. | Очистка мусоропроводов. |  | ------ | ------ | | 6. | Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома. |  | 0,48 | ------ | | 7. | Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты. |  | 0,74 | 0,74 | | 8. | Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов в МКД, в том числе: | ------ | ------ | ------ | | 8.1. | эксплуатация приборов учета электрической энергии |  | 0,07 | 2,50 | | 8.2. | эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды |  | 0,53 | 5,15 | | 8.3. | эксплуатация приборов учета холодной воды |  | 0,06 | 3,45 | | 9. | Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций в МКД. |  | 0,09 | 0,09 | | 10. | Содержание и ремонт лифтов в МКД. |  | 1,88 | - | | 11. | Аварийно-Диспетчерская Служба. |  | 3,95 | 3,95 | | 12. | Диспетчеризация МКД. |  | 0,15 | 0,45 | | 13. | Аварийная Служба. |  | 0,92 | 1,92 | | 14. | Техническое обслуживание фонтана (в летнее время). |  | 0,85 | 0,85 | | 15. | Техническое обслуживание освещения придомовой территории МКД. |  | 0,25 | 0,25 | | 16. | Техническое обслуживание насосов и насосных станций МКД. |  | 0,15 | 2,55 | | 17. | Аренда грязезащитных ковров (первый этаж лифтовой холл). |  | 0,45 | 0,00 | | 18. | Техническое обслуживание систем видеонаблюдения. | руб./кв./пом. | 50 | 50 | | 19. | Кабельное телевидение ПАО «Ростелеком». | руб./кв./пом. | 200 | 0,00 | | 20. | Радиоточка. | руб./кв./пом. | 72,33 | 72,33 |   Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Распоряжением Комитета по тарифам города Санкт-Петербурга.  Тарифы на услуги связи проводного радиовещания для населения Санкт-Петербурга устанавливаются приказами ФГУП РСВО.  Размер ежемесячных платежей и взносов собственников помещений установленный в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам СПб, а именно: Содержание общего имущества в МКД, Текущий ремонт общего имущества в МКД, Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения, Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, Содержание и ремонт лифтов; в случае издания новых распоряжений по данным статьям Комитетом по тарифам также изменяется ООО «УК «КапСтройСервис», без дополнительного утверждения общим собранием.   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **УК:** |  |  |  | **Владелец:** |  |  | |  |  |  |  | |  | А.А. Казьмирчук |  | / / | | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* |   ***Приложение № 4***  *к договору управления многоквартирным домом*  **АКТ**  **о разграничении зон эксплуатационной ответственности.**  **Электроснабжение**    **Водоснабжение и Водоотведение**    **Отопление**     |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **УК:** |  |  |  | **Владелец:** |  |  | |  |  |  |  | |  | А.А. Казьмирчук |  | / / | | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* |   ***Приложение № 5***  *к договору управления многоквартирным домом*  **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 владельцев, членов их семьи и иных лиц включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением (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).   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **УК:** |  |  |  | **Владелец:** |  |  | |  |  |  |  | |  | А.А. Казьмирчук |  | / / | | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* |   ***Приложение № 6***  *к договору управления многоквартирным домом*  **ПРАВИЛА**  **проживания в многоквартирном доме.**  **1. Основные понятия**  Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирном доме, (далее – МКД) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, 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 пользователями помещений в МКД» и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.  Управляющая организация – компания (далее УК) осуществляющая управление и техническую эксплуатацию МКД.  Пользователь – лицо, пользующиеся на праве собственности или ином законном основании помещением в доме.  Общее имущество собственников помещений в МКД – это:   * квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы); * иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; * крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; * земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а также имущество определяемое решениями общих собраний собственников помещений МКД.   **2. Сфера действия настоящих Правил.**  2.1. Правила распространяются на всех Пользователей в МКД, гостей и родственников Пользователей, а также на сотрудников УК. Правила устанавливают порядок проживания в МКД, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в МКД, порядок использования и содержания общего имущества в МКД, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в МКД, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.  **3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.**  3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.  3.2. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Пользователей, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.  3.3. Нежилое помещение, принадлежащее собственнику, используется в соответствии с действующим законодательством.  3.4. Пользователи не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.  3.5. Содержание домашних животных в МКД допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.  3.6. Пользователь обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.  3.7. Пользователь обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.  3.8. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п. Запрещается хранение в помещениях МКД взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ и предметов.  3.8.1. Пользователь обязан обеспечить установку приборов учета воды, тепла, электрической энергии в соответствии с Федеральным Законом от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».  3.8.2. В случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, Пользователь обязан информировать УК об увеличении или уменьшении числа граждан проживающих, (в том числе и временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.  3.9. Переустройство и перепланировка жилого помещения в МКД:  3.9.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в МКД должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также другими нормативными актами.  3.9.2. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:  3.9.2.1. перенос нагревательных и сантехнических приборов;  3.9.2.2. устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;  3.9.2.3. прокладку новых или – замену существующих, подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.  3.9.3. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт жилого помещения, в том числе:  3.9.3.1. перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;  3.9.3.2. разукрупнение многокомнатных квартир;  3.9.3.3. устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;  3.9.4. Переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства на основании разрешения Межведомственной комиссии по Калининскому району.  3.9.5. Запрещается производство работ:  3.9.5.1. с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;  3.9.5.2. без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;  3.9.5.3. с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.  3.9.6. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).  3.9.7. Владелец жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.  3.9.8. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД.  3.9.9. Уровень шума в МКД не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей. С 22.00 до 08.00 часов, в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни с 8.00 до 12.00 часов.  3.10. Пользователи обязаны допускать в занимаемое помещение представителей УК для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, проверки показаний приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.  3.11. УК вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Пользователем жилое или нежилое помещение представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.  3.12. Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных Пользователями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Пользователи) УК направляет Пользователю не позднее, чем за 7 дней до начала проведения соответствующей проверки.  3.13. УК вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УК.  **4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме.**  4.1. Пользователям запрещается:   * использовать технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования; * производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей; * загромождать лестничные клетки мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием и другими предметами; * проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня; * оставлять неубранным промасленный обтирочный материал; * устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке; * устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир; * курить на лестничных площадках.   4.2. Пользователи вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, только после получения разрешения, общего собрания собственников помещений МКД.  4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в МКД используются для обеспечения Пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.  4.4. Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:   * соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, придомовой территории и в других местах общего пользования; * вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках; * держать собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике; * не допускать выгул животных на придомовой территории, на детской и спортивной площадках; * не портить стены, двери, ступени лестниц, иное общее имущество МКД.   4.5. Пользователям запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях итд.  4.6. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в МКД транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.  4.7. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовой территории, за исключением чрезвычайных ситуаций.  4.8. На придомовой территории не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 10 человек.  4.9. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу в Доме и не допускать его порчи или загрязнения.  4.10. Строго запрещается сброс или складирование (в том числе временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых Пользователями.  4.11. Вывоз строительного мусора оплачивается Пользователями дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам. Заказ мусорного контейнера производится Пользователем самостоятельно или через УК. Место для установки контейнера определяет УК.  4.12. Пользователи обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, не допускать ее загрязнения.  4.13. На придомовой территории без разрешения УК запрещается самовольная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия вызывающие нарушение травяного покрова газонов; запрещается самовольная установка ограждений, гаражей и любых построек.  **5. Порядок внесения обязательных платежей в многоквартирном доме.**  5.1. В соответствии Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» каждый Пользователь обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором управления заключенным с УК.  5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Пользователем, УК вправе обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности с начислением пени.  5.3. УК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления и холодного водоснабжения, через 30 дней после вручения письменного уведомления Пользователю, в случае неполной оплаты им жилищно-коммунальных услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги не зависимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, и/или при невыполнении условий такого соглашения Пользователем.  5.4. УК вправе принять решение о начислении платы за коммунальные услуги собственникам (нанимателям) квартир, не оборудованных приборами учета или оборудованных, но не введенных в эксплуатацию, или в случаях не предоставления сведений по показаниям приборов учета, по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 на каждого проживающего (постоянно или временно), на основании акта, составленного УК в присутствии представителей Совета Дома или соседей. Акт о фактически проживающих в жилом помещении Дома составляется в 3-х экземплярах, один экземпляр вручается (направляется заказной корреспонденцией) собственнику (нанимателю, арендатору).  5.5. Использование жилого помещения в нарушение установленного законом порядка, влечет увеличение платы на содержание общего имущества многоквартирного дома в размере причинённого ущерба. Полученные денежные средства используются на восстановление общего имущества и техническое оснащение МКД.  **6. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.**  6.1. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу УК. В случае если в квартире установлен отсекающий вентиль, закрыть его, отключить подачу электричества.  **7. Соблюдение правил безопасности.**  7.1. Пользователям для соблюдения правил безопасности рекомендуется:  7.1.1. Не оставляйте дверь помещения открытой.  7.1.2. Обеспечивать ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика.  7.1.3. Не хранить ценные вещи на балконе или лоджии.  7.1.4. В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) Пользователь должен уведомить УК и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.  По всем вопросам, возникающим у Пользователя, он может обратиться в УК.  **8. Ответственность за несоблюдение Правил.**  8.1. При несоблюдении настоящих Правил, Пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем УК в присутствии представителей Совета МКД, или соседей.  8.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.  8.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Пользователем, не являющимся собственником, нанимателем данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник, наниматель данного помещения, предоставивший его во временное пользование.  8.4. В соответствии со статьей 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, администрация Калининского района Санкт-Петербурга назначает собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.  **9. Внесение изменений в Правила.**  9.1. Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания собственников помещений в МКД.   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **УК:** |  |  |  | **Владелец:** |  |  | |  |  |  |  | |  | А.А. Казьмирчук |  | / / | | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | *(подпись)* | *(Ф.И.О.)* | | |