

Протокол № 01/21
внеочередного общего собрания
в форме очно-заочного голосования
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1

Санкт-Петербург

«26» января 2021 года

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

Собственник жилого помещения № 151 [REDACTED] реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение № 151: Акт приема-передачи от 18.01.2021 к ДДУ № АМ 3/151/096 от 30.03.2018.

Собственник жилого помещения № 971 [REDACTED] реквизиты документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение № 971: Акт приема-передачи от 15.11.2020 к ДДУ № АМ 3/971/2139 от 15.11.2020.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «БАЛТПРОДКОМ», ОГРН 1037819004387, ИНН 7807031810.

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование.

Дата проведения и место проведения общего собрания:

Очное обсуждение повестки дня состоялось 30 ноября 2020 года в 16 час. 00 мин. по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1, на придомовой территории с учетом действия на территории Санкт-Петербурга 30.11.2020 правил поведения при введении режима повышенной готовности;

Дата начала голосования 30 ноября 2020 года;

Дата окончания приема заполненных решений собственников помещений 18 января 2021 года, 16 час. 00 мин.;

Место передачи решений собственников помещений: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1, в помещении 972Н (диспетчерская).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентирован главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), введенного в действие Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ и вступившего в силу с 01.03.2005. Согласно части 1 статьи 37 Жилищного кодекса доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ определено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Жилищного кодекса количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Количество голосов каждого собственника отдельного помещения определяется исходя из расчета, что 1 голос каждого собственника соответствует 1 метру общей площади принадлежащего ему помещения, при этом общее количество голосов собственников помещений в доме будет равняться количеству метров общей площади помещений (общей полезной площади здания) (п. 2 Инструктивного письма Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 25.05.2005г. № 2-1501/05 «О порядке подсчета голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома»).

Место (адрес) хранения копии протокола и копий решений собственников: в помещении 972Н (диспетчерская) по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме – 77 476,1.

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании составляет 56 900,21 голосов

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 77 476,1 квадратных метра.

Приняли участие в общем собрании собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие 73,44 % (56 900,21) голосов от общего количества голосов.

Кворум имеется.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря собрания с наделением их полномочиями произвести подсчет голосов.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом.
3. Выбор управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «Экосити»; утверждение договора управления многоквартирным домом (Приложение № 1); утверждение структуры и размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией, применяемые с первого числа месяца, следующего за

- месяцем составления протокола общего собрания (Приложение № 2); утверждение порядка изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией.
4. Утверждение ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА, ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ, МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (Приложение № 3).
 5. Принятие решения о наделении управляющей организации:
 - полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе;
 - о делегировании управляющей организации полномочий на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и в целях исполнения договора управления;
 - полномочиями по использованию денежных средств, полученных по вышеуказанным договорам, в размере 90 процентов суммы, на содержание общего имущества, на текущий ремонт, и на благоустройство, и 10 процентов на возмещение управляющей компании организационных расходов;
 - полномочиями на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашений об установлении сервитутов, соглашений об осуществлении публичных сервитутов в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, на подписание указанных соглашений;
 - полномочиями на демонтаж оборудования, размещенного на общем имуществе МКД, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами. (В соответствии с п.5 ст.19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ "О рекламе").
 6. Выбор способа уведомления собственников помещений об организации общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и принятых решениях на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома или в "Личном кабинете жителя" в сети Интернет на сайте программы по начислению платежей за жилищно-коммунальные услуги многоквартирного дома.
 7. Принятие решения о месте хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений: в помещении 972Н (помещение диспетчерской) по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1.
 8. Принятие решения о распределении объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и (или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).
 9. Принятие решения о переносе неизрасходованных в отчетном году денежных средств по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.
 10. Принятие решения об утверждении на период с 01 февраля 2021 года по 31 декабря 2021 года услуги «Вывоз строительного мусора» для собственников указанных ниже жилых и (или) нежилых помещений и платы за данную услугу с 1 кв. м общей площади указанных жилых и (или) нежилых помещений в следующих размерах:
 - 7,13 руб. с 1 кв. м для помещений без отделки,
 - 4,47 руб. с 1 кв. м для помещений с предчистовой отделкой;и о включении ежемесячно соответствующих указанных размеров платы за услугу «Вывоз строительного мусора» собственникам указанных жилых и (или) нежилых помещений в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с февраля 2021 года.
 11. Принятие решения об утверждении услуги «Уборка машино-мест» для собственников машино-мест и размера платы за данную услугу в сумме 12,67 руб. с 1 кв. м площади машино-места, включении ежемесячно указанного размера платы за услугу «Уборка машино-мест» собственникам машино-мест в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем составления протокола общего собрания; утвердить, что размер платы за услугу «Уборка машино-мест» может корректироваться не более одного раза в год управляющей организацией в случае изменения нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих размеры платы на соответствующие услуги, а также подлежит обязательной ежегодной индексации в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), ежегодный порядок изменений размера платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.
 12. Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией,

- предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.
13. Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.
 14. Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.
 15. Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора на оказание на объект услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Санкт-Петербурге.
 16. Принятие решения о возложении полномочий на управляющую организацию на получение заданий на разработку проектов благоустройства, проектирование, согласование проектов благоустройства с уполномоченными Правительством Санкт-Петербурга исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, по содержанию объектов и элементов благоустройства за счет денежных средств от использования общего имущества многоквартирного дома.
 17. Принятие решения о наделении управляющей организации правом вести претензионную и исковую работу, а так же представлять интересы собственников в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при выявлении недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного жилого дома.

1. По первому вопросу повестки дня: Выбор председателя и секретаря собрания с наделением их полномочиями произвести подсчет голосов.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Избрать председателем и секретарем собрания Хабарову Янину Геннадьевну, являющуюся представителем ООО «Экосити»-управляющей домом, и наделить ее полномочиями произвести подсчет голосов.

РЕШИЛИ:

«За» - 93,54 % (53 225,79) голосов;

«Против» - 1,50 % (852,40) голосов;

«Воздержался» - 4,96 % (2 822,02) голосов

Большинством голосов решено:

Избрать председателем и секретарем собрания Хабарову Янину Геннадьевну, являющуюся представителем ООО «Экосити»-управляющей домом, и наделить ее полномочиями произвести подсчет голосов.

Решение по первому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

2. По второму вопросу повестки дня: Выбор способа управления многоквартирным домом.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Выбрать способ управления многоквартирным домом «УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ».

РЕШИЛИ:

«За» - 94,06 % (53 523,36) голосов;

«Против» - 1,19 % (676,60) голосов;

«Воздержался» - 4,75 % (2 700,25) голосов.

Большинством голосов решено:

Выбрать способ управления многоквартирным домом «УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ».

Решение по второму вопросу повестки дня ПРИНЯТО

3. По третьему вопросу повестки дня: Выбор управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «Экосити»; утверждение договора управления многоквартирным домом (Приложение № 1); утверждение структуры и размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией, применяемые с первого числа месяца, следующего за месяцем составления протокола общего собрания (Приложение № 2); утверждение порядка изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Выбрать управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Экосити»; утвердить договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1); утвердить структуру и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией в соответствии с ч.1 ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ и применять их с

первого числа месяца, следующего за месяцем составления протокола общего собрания (Приложение № 2); утвердить порядок изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией, а именно: размер платы за жилищные услуги, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией, корректируется Управляющей организацией в случае изменения нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих размеры платы на соответствующие услуги и размер минимальной оплаты труда, в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, увеличением стоимости услуг у контрагентов, а также подлежит обязательной ежегодной индексации в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), ежегодный порядок изменений размера платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

РЕШИЛИ:

«За» - 92,18 % (52 447,83) голосов;

«Против» - 3,07 % (1 748,43) голосов;

«Воздержался» - 4,75 % (2 703,95) голосов.

Большинством голосов решено:

Выбрать управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Экосити»; утвердить договор управления многоквартирным домом (Приложение № 1); утвердить структуру и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией в соответствии с ч.1 ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ и применять их с первого числа месяца, следующего за месяцем составления протокола общего собрания (Приложение № 2); утвердить порядок изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией, а именно: размер платы за жилищные услуги, дополнительные и прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией, корректируется Управляющей организацией в случае изменения нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих размеры платы на соответствующие услуги и размер минимальной оплаты труда, в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, увеличением стоимости услуг у контрагентов, а также подлежит обязательной ежегодной индексации в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), ежегодный порядок изменений размера платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

Решение по третьему вопросу повестки дня ПРИНЯТО

4. По четвертому вопросу повестки дня: Утверждение ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ, МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (Приложение № 3).

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ, МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (Приложение № 3).

РЕШИЛИ:

«За» - 96,06 % (54 658,01) голосов;

«Против» - 1,19 % (679,00) голосов;

«Воздержался» - 2,75 % (1 563,20) голосов.

Большинством голосов решено:

Утвердить ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ, МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (Приложение № 3).

Решение по четвертому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

5. По пятому вопросу повестки дня: Принятие решения о наделении управляющей организации:

- полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе;
- о делегировании управляющей организации полномочий на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и в целях исполнения договора управления;
- полномочиями по использованию денежных средств, полученных по вышеуказанным договорам, в размере 90 процентов суммы на содержание общего имущества, на текущий ремонт и на благоустройство, и 10 процентов на возмещение управляющей компании организационных расходов;
- полномочиями на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашений об

установлении сервитутов, соглашений об осуществлении публичных сервитутов в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, на подписание указанных соглашений;

- полномочиями на демонтаж оборудования, размещённого на общем имуществе МКД, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами. (В соответствии с п.5 ст.19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ "О рекламе").

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Наделить управляющую организацию:

- полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе;

- делегировать управляющей организации полномочия на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и в целях исполнения договора управления;

- полномочиями по использованию денежных средств, полученных по вышеуказанным договорам, в размере 90 процентов суммы на содержание общего имущества, на текущий ремонт и на благоустройство, и 10 процентов на возмещение управляющей компании организационных расходов;

- полномочиями на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашений об установлении сервитутов, соглашений об осуществлении публичных сервитутов в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, на подписание указанных соглашений;

- полномочиями на демонтаж оборудования, размещённого на общем имуществе МКД, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами. (В соответствии с п.5 ст.19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ "О рекламе").

РЕШИЛИ:

«За» - 92,68 % (52 731,29) голосов;

«Против» - 3,39 % (1 930,12) голосов;

«Воздержался» - 3,93 % (2 238,80) голосов.

Большинством голосов решено:

Наделить управляющую организацию:

- полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе;

- делегировать управляющей организации полномочия на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок, дополнительного оборудования, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и в целях исполнения договора управления;

- полномочиями по использованию денежных средств, полученных по вышеуказанным договорам, в размере 90 процентов суммы на содержание общего имущества, на текущий ремонт и на благоустройство, и 10 процентов на возмещение управляющей компании организационных расходов;

- полномочиями на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашений об установлении сервитутов, соглашений об осуществлении публичных сервитутов в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, на подписание указанных соглашений;

- полномочиями на демонтаж оборудования, размещённого на общем имуществе МКД, в т.ч. рекламных конструкций, вывесок в связи с истечением срока аренды, досрочного расторжения договора аренды или по предписанию надзорных органов или в иных случаях, предусмотренных нормативными актами. (В соответствии с п.5 ст.19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ "О рекламе").

Решение по пятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

6. По шестому вопросу повестки дня: Выбор способа уведомления собственников помещений об организации общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и принятых решениях на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома или в "Личном кабинете жителя" в сети Интернет на сайте программы по начислению платежей за жилищно-коммунальные услуги многоквартирного дома.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Установить способ уведомления собственников помещений об организации общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и принятых решениях на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома

или в "Личном кабинете жителя" в сети Интернет на сайте программы по начислению платежей за жилищно-коммунальные услуги многоквартирного дома.

РЕШИЛИ:

«За» - 96,90 % (55 134,01) голосов;
«Против» - 0,64 % (364,50) голосов;
«Воздержался» - 2,46 % (1 401,70) голосов.

Большинством голосов решено:

Установить способ уведомления собственников помещений об организации общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и принятых решениях на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома или в "Личном кабинете жителя" в сети Интернет на сайте программы по начислению платежей за жилищно-коммунальные услуги многоквартирного дома.

Решение по шестому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

7. По седьмому вопросу повестки дня: Принятие решения о месте хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений: в помещении 972Н (помещение диспетчерской) по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

В целях сохранности копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений определить место (адрес) их хранения: в помещении 972Н по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1.

РЕШИЛИ:

«За» - 97,24 % (55 328,91) голосов;
«Против» - 0,60 % (340,40) голосов;
«Воздержался» - 2,16 % (1 230,90) голосов.

Большинством голосов решено:

В целях сохранности копии протокола общего собрания собственников помещений, копий решений собственников помещений и иных документов общего собрания собственников помещений определить место (адрес) их хранения: в помещении 972Н по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1.

Решение по седьмому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

8. По восьмому вопросу повестки дня: Принятие решения о распределении объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и (или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Распределять объем коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и (или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).

РЕШИЛИ:

«За» - 94,04 % (53 509,51) голосов;
«Против» - 1,74 % (990,20) голосов;
«Воздержался» - 4,22 % (2 400,50) голосов.

Большинством голосов решено:

Распределять объем коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, ежемесячно между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и (или) нежилого помещения (ст. 156 ЖК РФ).

Решение по восьмому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

9. По девятому вопросу повестки дня: Принятие решения о переносе неизрасходованных в отчетном году денежных средств по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Переносить неизрасходованные в отчетном году денежные средства по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.

РЕШИЛИ:

«За» - 97,14 % (55 276,51) голосов;

«Против» - 0,64 % (362,50) голосов;

«Воздержался» - 2,22 % (1 261,20) голосов.

Большинством голосов решено:

Переносить неизрасходованные в отчетном году денежные средства по статье «Текущий ремонт» на последующие периоды для производства работ по текущему ремонту.

Решение по девятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

10. По десятому вопросу повестки дня: Принятие решения об утверждении на период с 01 февраля 2021 года по 31 декабря 2021 года услуги «Вывоз строительного мусора» для собственников указанных ниже жилых и (или) нежилых помещений и платы за данную услугу с 1 кв. м общей площади указанных жилых и (или) нежилых помещений в следующих размерах:

- 7,13 руб. с 1 кв. м для помещений без отделки,

- 4,47 руб. с 1 кв. м для помещений с предчистовой отделкой;

и о включении ежемесячно соответствующих указанных размеров платы за услугу «Вывоз строительного мусора» собственникам указанных жилых и (или) нежилых помещений в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с февраля 2021 года.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить на период с 01 февраля 2021 года по 31 декабря 2021 года услугу «Вывоз строительного мусора» для собственников указанных ниже жилых и (или) нежилых помещений и плату за данную услугу с 1 кв. м общей площади указанных жилых и (или) нежилых помещений в следующих размерах:

- 7,13 руб. с 1 кв. м для помещений без отделки,

- 4,47 руб. с 1 кв. м для помещений с предчистовой отделкой;

и включать ежемесячно соответствующие указанные размеры платы за услугу «Вывоз строительного мусора» собственникам указанных жилых и (или) нежилых помещений в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с февраля 2021 года.

РЕШИЛИ:

«За» - 92,65 % (52 719,31) голосов;

«Против» - 2,87 % (1 633,00) голосов;

«Воздержался» - 4,48 % (2 547,90) голосов.

Большинством голосов решено:

Утвердить на период с 01 февраля 2021 года по 31 декабря 2021 года услугу «Вывоз строительного мусора» для собственников указанных ниже жилых и (или) нежилых помещений и плату за данную услугу с 1 кв. м общей площади указанных жилых и (или) нежилых помещений в следующих размерах:

- 7,13 руб. с 1 кв. м для помещений без отделки,

- 4,47 руб. с 1 кв. м для помещений с предчистовой отделкой;

и включать ежемесячно соответствующие указанные размеры платы за услугу «Вывоз строительного мусора» собственникам указанных жилых и (или) нежилых помещений в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с февраля 2021 года.

Решение по десятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения об утверждении услуги «Уборка машино-мест» для собственников машино-мест и размера платы за данную услугу в сумме 12,67 руб. с 1 кв. м площади машино-места, включении ежемесячно указанного размера платы за услугу «Уборка машино-мест» собственникам машино-мест в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем составления протокола общего собрания; утвердить, что размер платы за услугу «Уборка машино-мест» может корректироваться не более одного раза в год управляющей организацией в случае изменения нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих размеры платы на соответствующие услуги, а также подлежит обязательной ежегодной индексации в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), ежегодный порядок изменений размера платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Утвердить услугу «Уборка машино-мест» для собственников машино-мест и размер платы за данную услугу в сумме 12,67 руб. с 1 кв. м площади машино-места, включать ежемесячно указанный размер платы за услугу «Уборка машино-мест» собственникам машино-мест в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем составления протокола общего собрания; утвердить, что размер платы за услугу «Уборка машино-мест» может корректироваться не более одного раза в год

управляющей организацией в случае изменения нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих размеры платы на соответствующие услуги, а также подлежит обязательной ежегодной индексации в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), ежегодный порядок изменений размера платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

РЕШИЛИ:

«За» - 83,78 % (47 673,58) голосов;

«Против» - 2,01 % (1 141,85) голосов;

«Воздержался» - 14,21 % (8 084,78) голосов.

Большинством голосов решено:

Утвердить услугу «Уборка машино-мест» для собственников машино-мест и размер платы за данную услугу в сумме 12,67 руб. с 1 кв. м площади машино-места, включать ежемесячно указанный размер платы за услугу «Уборка машино-мест» собственникам машино-мест в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем составления протокола общего собрания; утвердить, что размер платы за услугу «Уборка машино-мест» может корректироваться не более одного раза в год управляющей организацией в случае изменения нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, нормативных актов Санкт-Петербурга, определяющих размеры платы на соответствующие услуги, а также подлежит обязательной ежегодной индексации в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), ежегодный порядок изменений размера платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

Решение по одиннадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

12. По двенадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Заключить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

РЕШИЛИ:

«За» - 95,36 % (54 260,41) голосов;

«Против» - 1,44 % (821,70) голосов;

«Воздержался» - 3,20 % (1 818,10) голосов.

Большинством голосов решено:

Заключить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

Решение по двенадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

13. По тринадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Заключить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

РЕШИЛИ:

«За» - 95,27 % (54 208,71) голосов;

«Против» - 1,53 % (870,60) голосов;

«Воздержался» - 3,20 % (1 820,90) голосов.

Большинством голосов решено:

Заключить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

Решение по тринадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

14. По четырнадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Заклучить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

РЕШИЛИ:

«За» - 95,24 % (54 190,21) голосов;
«Против» - 1,48 % (844,30) голосов;
«Воздержался» - 3,28 % (1 865,70) голосов.

Большинством голосов решено:

Заклучить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей указанный коммунальный ресурс на объект.

Решение по четырнадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

15. По пятнадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения о заключении с 01.04.2021 собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, прямого договора на оказание на объект услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Санкт-Петербурге.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Заклучить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор на оказание на объект услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Санкт-Петербурге.

РЕШИЛИ:

«За» - 94,53 % (53 786,91) голосов;
«Против» - 1,68 % (954,40) голосов;
«Воздержался» - 3,79 % (2 158,90) голосов.

Большинством голосов решено:

Заклучить с 01.04.2021 собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямой договор на оказание на объект услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Санкт-Петербурге.

Решение по пятнадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

16. По шестнадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения о возложении полномочий на управляющую организацию на получение заданий на разработку проектов благоустройства, проектирование, согласование проектов благоустройства с уполномоченными Правительством Санкт-Петербурга исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, по содержанию объектов и элементов благоустройства за счет денежных средств от использования общего имущества многоквартирного дома.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Возложить на управляющую организацию полномочия на получение заданий на разработку проектов благоустройства, проектирование, согласование проектов благоустройства с уполномоченными Правительством Санкт-Петербурга исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, по содержанию объектов и элементов благоустройства за счет денежных средств от использования общего имущества многоквартирного дома.

РЕШИЛИ:

«За» - 95,48 % (54 328,46) голосов;
«Против» - 1,38 % (787,00) голосов;
«Воздержался» - 3,14 % (1 784,75) голосов.

Большинством голосов решено:

Возложить на управляющую организацию полномочия на получение заданий на разработку проектов благоустройства, проектирование, согласование проектов благоустройства с уполномоченными Правительством Санкт-Петербурга исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, по содержанию объектов и элементов благоустройства за счет денежных средств от использования общего имущества многоквартирного дома.

Решение по шестнадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

17. По семнадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения о наделении управляющей организации правом вести претензионную и исковую работу, а так же представлять интересы собственников в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при выявлении недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного жилого дома.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

Наделить управляющую организацию правом вести претензионную и исковую работу, а так же представлять интересы собственников в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при выявлении недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного жилого дома.

РЕШИЛИ:

«За» - 94,75 % (53 912,01) голосов;

«Против» - 1,19 % (675,65) голосов;

«Воздержался» - 4,06 % (2 312,55) голосов.

Большинством голосов решено:

Наделить управляющую организацию правом вести претензионную и исковую работу, а так же представлять интересы собственников в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при выявлении недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного жилого дома.

Решение по семнадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

Председатель общего собрания:

Хабарова Я.Г. _____ *Хабар*

Дата: 26 января 2021 года

Секретарь общего собрания:

Хабарова Я.Г. _____ *Хабар*

Дата: 26 января 2021 года

Лицо, проводившее подсчет голосов,

Хабарова Я.Г. _____ *Хабар*

Дата: 26 января 2021 года

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 202__ г.

Владелец (собственник) помещения № _____, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1, действующий на основании _____

№ _____ от « _____ » _____ 20__ года, в лице гражданина(ки) РФ _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Экосити» в лице Генерального директора Матрова Артема Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, при совместном упоминании - «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

Раздел 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту Общее имущество), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего договора, является: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1.

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Пункты Договора 3.1.3, 3.2.2, 4.1.1 («б» и «в»), 4.1.2, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.15, 4.2.18, 4.3.4, 4.3.5, 5.2, не применяются к отношениям Сторон в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании в соответствии с требованиями действующего законодательства приняли решение о переходе на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.07.2019 № 897 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями". Перечисленные положения Договора не подлежат применению с даты, установленной протоколом о принятии соответствующего решения.

2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Разделе 2 настоящего Договора.

2.2. Все заголовки, используемые в тексте настоящего Договора, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по осуществлению в пользу Собственника следующих действий, работ и услуг:

3.1.1. Организация содержания, текущего ремонта и управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз твердых коммунальных отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей дома, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обслуживание объединенных диспетчерских систем контроля доступа в подъезд и на территорию, подготовка инженерных систем дома к сезонной эксплуатации, обеспечение условий для подключения к сетям коммуникаций (в том числе для доступа в Интернет), обслуживание тепловых пунктов, общедомовых коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, от 03.04.2013 № 290 и другими нормативными актами.

3.1.2. Обеспечение Собственника прочими услугами в отношении общего имущества многоквартирного дома, предоставляемыми третьими лицами, действуя при этом от своего имени, но в интересах и за счет Собственника, организация оплаты собственниками помещений многоквартирного дома (правообладателями и иными плательщиками),

в том числе и Собственником, указанных услуг, путем расчета Управляющей организацией суммы оплаты за услуги Собственником, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Управляющей организации и их дальнейшего перечисления в счет оплаты услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Управляющей организацией с соответствующими организациями.

3.1.3. Обеспечение Собственника коммунальными услугами, предоставляемыми третьими лицами, действуя при этом от своего имени, но в интересах и за счет Собственника, организация оплаты собственниками помещений многоквартирного дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Собственником, коммунальных услуг путем расчета Управляющей организацией суммы оплаты за коммунальные услуги Собственником, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Управляющей организации и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Управляющей организацией с организациями – поставщиками коммунальных услуг (Ресурсоснабжающими организациями), если иное не утверждено общим собранием собственников.

3.2. Собственник, со своей стороны, обязуется:

3.2.1. Оплатить услуги Управляющей организации в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчетный счет Управляющей организации транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Управляющей организацией организациям, оказывающим услуги в отношении общего имущества многоквартирного дома, и сумму вознаграждения Управляющей организации за организацию оплаты указанных услуг путем перечисления транзитных денежных средств Собственника организациям.

3.2.2. Произвести оплату на расчетный счет Управляющей организации транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Управляющей организацией Ресурсоснабжающим организациям, и сумму вознаграждения Управляющей организации за организацию оплаты коммунальных услуг путем перечисления транзитных денежных средств Собственника Ресурсоснабжающим организациям, если иное не утверждено общим собранием собственников.

3.3. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Разделе 3 настоящего Договора.

3.4. Границей раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом Собственника является:

3.4.1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

3.4.2. по системе электроснабжения – точка присоединения к выключателю нагрузки в этажном щите (ЩЭ) на отходящих контактах: фазового, нулевого, заземляющего проводников (проводов), проложенных в сторону индивидуального узла учета. Стояковые кабели и автоматический выключатель в этажном щите обслуживает Управляющая организация. Отходящие проводники от точек их присоединения в этажном щите и внутреннюю электроустановку Помещения Собственника, с подключенными к ней электроприборами, а также индивидуальные приборы учета обслуживает Собственник; для нежилых (коммерческих) помещений – на верхних губках автоматического выключателя в помещении ВРУ.

3.4.3. по системе холодного и горячего водоснабжения – первое соединение (резьбовое, сварное, фитинговое, фланцевое и т.д.) на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвления от него до первого запорно-регулирующего крана обслуживает Управляющая организация. Первый запорный регулировочный кран на ответвлении от транзитного стояка и внутриквартирную водопроводную сеть с установленными на ней санитарно-техническими приборами, включая индивидуальные приборы учета, обслуживает Собственник.

3.4.4. по системе водоотведения – место присоединения внутренней системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Внутреннюю систему водоотведения Помещения с установленными на ней санитарно-техническими приборами обслуживает Собственник.

3.4.5. по системе теплоснабжения – первое соединение (резьбовое, сварное, фитинговое, фланцевое и т.д.) на ответвлении отводящего и подводящего коллекторов к внутренней системе теплоснабжения помещения Собственника. Коллектора обслуживает Управляющая организация. Внутреннюю систему теплоснабжения помещения: кран, запорно-регулирующая арматура, индивидуальный прибор учета тепла, подводящие и отводящие трубы, внутриквартирную тепловую сеть с установленными приборами отопления обслуживает Собственник.

3.4.6. по системе санкционированного доступа (СКУД) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по выходным контактам распределительной коробки. Основное оборудование СКУД обслуживает Управляющая организация. Индивидуальное абонентское устройство (аудио/видео) с подводящим кабелем до выходных контактов из распределительной коробки слаботочного электрощита обслуживает Собственник.

3.4.7. по системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего слаботочного кабеля к первому пожарному извещателю, расположенному в Помещении Собственника. Основное оборудование АППЗ обслуживает Управляющая организация. Извещатели и подводящие слаботочные кабели, расположенные внутри Помещения, обслуживает Собственник с привлечением организации, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ. За сохранность и целостность извещателей и линии, установленных в Помещении, отвечает Собственник.

3.4.8. по системе коллективного приёма телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому до распределительной коробки в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая организация. Разводку кабеля от распределительной коробки до оконечного устройства обслуживает Собственник.

3.4.9. по системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) - обслуживает Управляющая организация.

3.4.10. по системе видеонаблюдения - обслуживает Управляющая организация за исключением установок

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

- 4.1.1. Принять полномочия по организации управления и содержания многоквартирного дома, предусмотренные в п.3.1. настоящего Договора:
- а. Обеспечить выбор Обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора.
 - б. Обеспечить выбор Ресурсоснабжающих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Собственника перед Ресурсоснабжающими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, если иное не утверждено общим собранием собственников.
 - в. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных услуг, если иное не утверждено общим собранием собственников.
 - г. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Перечнем работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в Разделе 3 настоящего Договора, а также вносить изменения в данный Перечень при изменении видов работ и услуг или их периодичности.
 - д. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с подрядными организациями.
 - е. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления услуг.
 - ж. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.
 - з. Начислять, осуществлять сбор и перерасчет платежей со всех собственников помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества.
 - и. Установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения Ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.
- 4.1.2. Организовать предоставление Собственнику коммунальных услуг, возможность оплаты Собственником коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:
- а. Заключения агентских договоров с Ресурсоснабжающими организациями;
 - б. Расчета Управляющей организацией суммы оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Управляющей организации и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающими организациями.
 - в. Контроля и требования исполнения Договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями.
- 4.1.3. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома с составлением соответствующих актов.
- 4.1.4. Вносить предложения на общее собрание собственников помещений о порядке дополнительного финансирования при недостатке средств на проведение работ по текущему ремонту. Управляющая организация выполняет работы по текущему ремонту в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды, либо путем уведомления совета дома при его наличии. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования, либо если собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств, либо если необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.
- 4.1.5. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, пожарный надзор, иных надзирающих и контролирующих государственных органов, Управляющая организация имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений.
- 4.1.6. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 4.1.8. Принять от Собственника и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Собственника или документов, являющихся основанием для проживания в помещении третьих лиц, в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

- 4.1.9. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 4.1.10. Рассматривать обращения Собственника по вопросам управления многоквартирным домом в сроки, предусмотренные нормативными актами РФ.
- 4.1.11. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 4.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.
- 4.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника, либо централизованно, при условии, что оказание такой централизованной услуги было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома.
- 4.1.14. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и расчета платежей Собственникам за содержание, Текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 4.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.
- 4.1.16. Добросовестно действовать в интересах Собственника, в рамках полномочий, предоставленных Управляющей организации по настоящему Договору.
- 4.1.17. При изменении размеров тарифов (платы) на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах.
- 4.2. Управляющая организация вправе:**
- 4.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций). При этом Управляющая организация несет всю ответственность за выполнение третьими лицами условий заключенных договоров.
- 4.2.2. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.
- 4.2.3. В случае образования задолженности Собственника по настоящему Договору в сумме превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении услуг, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.4. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Собственника за содержание и ремонт общего имущества, прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Не обращая в прибыль Управляющей организации, в рамках организации оплаты услуг Собственником, принимать от Собственника и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты услуг организациям, предоставляющим услуги в отношении общего имущества многоквартирного дома. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты услуг в отношении общего имущества многоквартирного дома средства Собственника и собственников, и перечислять данные денежные средства организациям, оказывающим соответствующие услуги.
- 4.2.5. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Собственника за коммунальные услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Не обращая в прибыль Управляющей организации, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Собственником, принимать от Собственника и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг (Ресурсоснабжающим организациям). Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Собственника и собственников, и перечислять данные денежные средства Ресурсоснабжающим организациям, если иное не утверждено общим собранием собственников.
- 4.2.6. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Собственником, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения многоквартирного дома, и перечисления организациям-поставщикам коммунальных услуг Управляющей организацией средств за коммунальные услуги, если иное не утверждено общим собранием собственников.
- 4.2.7. Размещать рекламную информацию на платежных документах.
- 4.2.8. Производить ограничение и/или приостановление в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.
- 4.2.9. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета.
- 4.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 4.2.12. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.
- 4.2.13. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, а также оплате иных услуг, в том числе целевых взносов, одобренных решениями общих собраний собственников.
- 4.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате коммунальных услуг в

соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.15. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.

4.2.16. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственником при условии, что необходимость таких инвестиций была одобрена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.17. Использовать нежилые помещения и иное общее имущество вверенного многоквартирного дома исключительно в целях, определяемых настоящим Договором.

4.2.18. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником помещения, показаниям приборов учета, при условии исправности индивидуальных приборов учета и целостности пломб, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета за тот расчетный период, в котором была проведена проверка, требовать внесения доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомить о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

4.2.19. Управляющая организация вправе заключать договоры на размещение рекламных и иных конструкций, распространение рекламы, вправе привлекать к их заключению и исполнению агентов, определять условия договора на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, а также демонтировать незаконно размещенные рекламные и иные конструкции и вывески, установку и размещение оборудования операторов сотовой связи договоров на передачу в пользование части многоквартирного дома, земельного участка и иного имущества, являющегося общим имуществом многоквартирного дома. Денежные средства, полученные от заключения указанных договоров направлять на содержание общего имущества, текущий ремонт, благоустройство.

4.3. **Собственник обязан:**

4.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.

4.3.2. Вносить на расчетный счет Управляющей организации плату за услуги, оказываемые по настоящему договору, в порядке, установленном Разделом 5 Договора.

4.3.3. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных как в помещениях собственника, так и за его пределами, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца, если иное не установлено действующим законодательством.

4.3.5. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации индивидуальных приборов учета свыше срока очередной поверки расчет объема потребленного коммунального ресурса производится без учета показаний приборов учета в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора.

4.3.6. При замене индивидуального прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя Управляющей организации для оформления Акта ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.3.7. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

4.3.8. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.9. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

4.3.10. В целях обеспечения выполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления Собственник передает в безвозмездное пользование Управляющей организации помещение 972Н (диспетчерская), расположенное в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1, для целей управления домом: хранения технической документации, договоров и организации приема граждан.

4.3.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.12. В случае повреждения Общего имущества по вине Собственника, последний обязан возместить причиненный ущерб на основании Акта, составленного представителями Управляющей организации и Собственником (представителем Собственника), и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.

4.3.13. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества Собственников в многоквартирном доме. В том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Многоквартирного дома и прилегающем земельном участке, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, в т.ч. строительных, засоряющих канализацию. В случае засорения канализационной системы строительным, бытовым или иным мусором Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам, а Управляющая организация освобождается от

ответственности.

4.3.14. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время, в выходные и нерабочие праздничные дни в часы, установленные статьей 8 и статьей 38 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

4.3.15. В соответствии с п. 5.8.7. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

4.3.16. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Управляющей организации и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – МВК) администрации района Санкт-Петербурга.

До начала производства выше указанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить исполнителю копии проектов с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома).

Производство указанных выше работ может осуществляться в период в соответствии со статьей 8 и статьей 38 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

4.3.17. Проводить следующие работы по изменению внешнего вида фасада многоквартирного дома:

– остекление или изменение конструкций остекления балконов и лоджий, установку на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома только после получения соответствующего согласования с Управляющей организацией и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга в соответствии с действующими нормативными актами. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы, уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада многоквартирного дома в исходное состояние.

4.3.18. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.19. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования дома.

4.3.20. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать без необходимости кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

4.3.21. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения МОП, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лифтовых холлов.

4.3.22. Не парковать автотранспортные средства на следующих прилегающих территориях – на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами дома и т.п.

4.3.23. Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

4.3.24. Сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.25. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.26. В согласованное время допускать в помещение должностных лиц Управляющей организации, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.27. В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим Управляющим организациям.

4.3.28. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов (договоров, актов – при их наличии) и выписки из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

4.3.29. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.30. При прекращении права собственности на помещение Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию.

4.3.31. В целях исполнения настоящего Договора Собственник дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.3.32. Информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника, грозящей повреждением имущества других Собственников, причинением вреда жизни или здоровью (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), Управляющая организация обязана ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

4.3.33. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, для ремонта и обслуживания внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета и контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящегося в его помещениях. Доступ должен быть обеспечен таким образом, чтобы была обеспечена возможность Управляющей организации производить визуальный осмотр стояков на всем их протяжении, а также производить профилактические и ремонтные мероприятия на стояках.

4.3.34. В случае непредставления либо несвоевременного предоставления такого доступа вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.

4.3.35. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы штрафов за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после такого вмешательства) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

4.4. **Собственник вправе:**

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых им полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Получать от ответственных лиц Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, и проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета размера платы за услуги по настоящему Договору, в случае несоответствия предоставляемых услуг перечню, составу и периодичности на основании предъявления документов, подтверждающих несоответствие выполненных работ и оказанных услуг.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. Проводить работы по переоборудованию инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, без согласования такого переоборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

4.5.3. Каким-либо образом изменять имеющиеся схемы учета и предоставления коммунальных услуг, без согласования таких изменений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам, не имеющие технических паспортов и сертификатов.

4.5.5. Демонтировать или самостоятельно переносить датчики задымления или подводящий к ним кабель, расположенные в помещении Собственника.

4.5.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.

4.5.7. Устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках. Держать закрытыми на запорные устройства двери в лифтовые холлы без согласования проекта ограничения доступа в порядке, установленном действующими нормативными актами, и наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений, межэтажные лестницы, загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

5.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома для Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ и исходя из размеров платы, установленных действующим законодательством, и необходимых затрат, подлежит обязательной ежегодной индексации, ежегодный порядок изменений размеров платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а в отдельных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ – исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных на территории Санкт-Петербурга.

5.3. Порядок определения цены договора, размер платы и виды предоставляемых работ (услуг) корректируются Управляющей организацией в следующих случаях:

– при изменении тарифов (платы) организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Санкт-Петербурга, а также организациями, оказывающими иные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме,

– в случаях увеличения тарифов (платы) на услуги в соответствии с нормативными актами Санкт-Петербурга,

– в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга, ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Повышение размера платы по указанным основаниям не должно превышать роста индекса потребительских цен в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат),

– в соответствии с изменением нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, а также документов по изменению минимального размера оплаты труда по РФ и Санкт-Петербургу,

– в связи с появлением нового общего имущества Многоквартирного дома.

Повышение размера платы на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, производится не более 1 раза в год.

5.4. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов, размеров платы) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме цены (тарифы, размеры платы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов, размеров платы) в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) в Санкт-Петербурге за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), при этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов, размеров платы) не осуществляется.

5.5. Собственник ежемесячно, до **10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносит на расчетный счет Управляющей организации плату за услуги, оказываемые по настоящему договору.

5.6. Плата за услуги, оказываемые по настоящему договору, вносится Собственником на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией **не позднее 1 (первого) числа месяца**, следующего за истекшим.

5.7. Работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными и оказанными Управляющей организацией в полном объеме и принятыми Собственником, если до **5 (пятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника не поступило письменных возражений в адрес Управляющей организации.

5.8. За несвоевременное и/или не полное внесение платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и

коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим Жилищным законодательством.

Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой

5.9. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Собственником от оплаты по настоящему Договору. Собственник обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации с требованием о предоставлении платежных документов, который должен быть немедленно представлен Собственнику для оплаты.

5.10. Неиспользование Собственником (правообладателями и иными плательщиками) помещения не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Ресурсоснабжающих организаций в случае непредоставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

6.3. При отсутствии соответствующих согласований Собственник за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, а также за самовольную перепланировку и переоборудование помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома, правил пожарной безопасности, несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, а также перепланировку мест общего пользования Собственник, виновный в нарушении, полностью компенсирует Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение общего имущества многоквартирного дома в исходное состояние.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1 Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченному представителю Собственников информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома и оценку качества работы Управляющей организации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания протокола общего собрания, на котором утверждена форма настоящего договора, действует в течение 1 (одного) года и считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, при этом такое заявление со стороны Собственника должно быть подтверждено решением общего собрания собственников в Многоквартирном доме, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Полномочия по содержанию и управлению Многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются Управляющей организацией с момента вступления в силу настоящего Договора. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Собственником своего права собственности на помещение.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.4. Расторжение настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности оплатить работы Управляющей организации по оказанию ему жилищно-коммунальных и иных услуг, выполненных до расторжения настоящего договора.

8.5. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу, либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Управляющей организации, а в случае подсудности спора мировому судье – спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Управляющей организации. Требования о взыскании задолженности по платежам,

предусмотренным Договором или решением общего собрания собственников помещений, могут быть предъявлены Управляющей организацией в суд по месту нахождения Помещения, без соблюдения претензионного порядка.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности Сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

10.2. Стороны пришли к соглашению об использовании Управляющей организацией факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор.

10.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный, либо иной ущерб.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Раздел 2

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1,

включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – Собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Управляющая организация – управляющая организация, на которую возложена обязанность по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению Собственнику (Потребителю) коммунальных услуг.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования; а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также

размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, в плату за содержание и ремонт общего имущества дополнительно включается статья – «оплата за Капитальный ремонт».

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных как в помещениях Собственника, так и за его пределами, а при их отсутствии исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение – плата включающая в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие и оказывающие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины и определения применимы ко всему Договору.

Раздел 3
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1

№ п/п	Наименование	№ помещения согласно технической документации	Площадь, кв.м
1	Водомерный узел и насосная станция с установленным оборудованием	636Н	148,2
2	Венткамера	679Н	27,9
3	Диспетчерская	972Н	65,9
4	ИТП с установленным оборудованием	62Н, 330Н, 780Н, 792Н, 933Н	201,0
5	ИТП (коммерция) с установленным оборудованием	826Н	29,1
6	Мусоросборная камера	35Н, 36Н, 37Н, 38Н	50,3
7	Помещение уборочного инвентаря	63Н, 141Н, 166Н, 201Н, 230Н, 255Н, 329Н, 366Н, 437Н, 528Н, 549Н, 577Н, 610Н, 627Н, 655Н, 678Н, 695Н, 722Н, 740Н, 779Н, 794Н, 825Н, 875Н, 934Н	151,6
8	Узел связи	970Н	5,4
9	Помещение СС	971Н	7,5
10	Электрощитовая с установленным оборудованием	98Н, 167Н, 202Н, 229Н, 294Н, 331Н, 401Н, 472Н, 550Н, 551Н, 640Н, 665Н, 666Н, 686Н, 730Н, 731Н, 820Н, 840Н, 969Н	229,5
11	Электрощитовая (ГРЩ) с установленным оборудованием	140Н, 256Н, 583Н, 783Н, 910Н	69,4
12	Место общего пользования	МОП1	4737,9
13	Венткамера автостоянки	973Н, 977Н	658,4
14	ИТП автостоянки с установленным оборудованием	793Н	39,4
15	Лестничная клетка автостоянки	25ЛК, 26ЛК, 27ЛК, 28ЛК, 29ЛК	146,9
16	Место общего пользования автостоянки	МОП2	4409,3
17	Комната охраны автостоянки	975Н	21,4

18	Помещение уборочного инвентаря автостоянки	974Н	14,9
19	Электрощитовая автостоянки с установленным оборудованием	976Н	13,4
20	Лестничные клетки	1ЛК, 2ЛК, 3ЛК, 4ЛК, 5ЛК, 6ЛК, 7ЛК, 8ЛК, 9ЛК, 10ЛК, 11ЛК, 12ЛК, 13ЛК, 14ЛК, 15ЛК, 16ЛК, 17ЛК, 18ЛК, 19ЛК, 20ЛК, 21ЛК, 22ЛК, 23ЛК, 24ЛК	12492,8
21	Лифты	ОТИС	46 шт.
22	Лифтовые шахты	В соответствии с проектом	46 шт.
23	Внутридомовые системы отопления до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
24	Внутридомовые системы горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
25	Внутридомовые системы водоснабжения, водоотведения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
26	Внутридомовые системы электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
27	Системы дымоудаления, пожарного оповещения, пожарного водопровода с установленным оборудованием	В соответствии с проектом	
28	Система санкционированного доступа	СКУД	
29	Система видеонаблюдения	В соответствии с проектом	
30	Система коллективного приема телевидения	СКПТ	
31	Радиотрансляционная сеть	В соответствии с проектом	
32	Фундамент, отмостка	В соответствии с проектом	
33	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	В соответствии с проектом	
34	Ограждающие конструкции помещений, включая двери, ворота, калитки, окна, перила, парапеты.	В соответствии с проектом и планом благоустройства	
35	Перекрытие и кровля	В соответствии с проектом	
36	Иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью здания, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома		

Раздел 4 Перечень

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1

№№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раза в год
1.1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	2 раза в год
1.1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
1.2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц
1.2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений,	1 раз в месяц

	а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	
1.2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	постоянно
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
1.3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год
1.3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	2 раза в год
1.3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	2 раза в год
1.3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	при необходимости
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
1.4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
1.4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия из монолитного железобетона и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения	2 раза в год
1.4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия	2 раза в год
1.4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
1.5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
1.5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
1.5.3.	Выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
1.5.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год
1.5.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
1.5.6.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	постоянно в зимний период
1.5.7.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год
1.5.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
1.5.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
1.6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц
1.6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях железобетонных лестниц	1 раз в месяц
1.6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
1.7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
1.7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
1.7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
1.7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год

1.7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	постоянно
1.7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:	
1.8.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
1.8.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
1.8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
1.9.1.	Проверка состояния внутренней отделки МОП	1 раз в месяц
1.9.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	при необходимости
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
1.10.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в месяц
1.10.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений МОП:	
1.11.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	постоянно
1.11.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения:	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:	
2.1.1.	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов	постоянно
2.1.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	постоянно
2.1.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
2.1.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	при необходимости
2.1.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	постоянно
2.1.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
2.1.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:	
2.2.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	2 раза в месяц
2.3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно
2.2.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
2.2.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год и по необходимости
2.2.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	постоянно
2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	

2.3.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	постоянно
2.3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно
2.3.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.3.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости
2.3.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно
2.3.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно
2.3.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	при необходимости
2.3.8.	Промывка розливов и главных стояков систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
2.4.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.4.2.	Проведение пробных пуско-наладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
2.4.3.	Удаление воздуха из системы отопления и системы горячего водоснабжения	при необходимости
2.4.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
2.5.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года
2.5.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в квартал
2.5.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	постоянно
2.5.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при необходимости
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):	
2.6.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
2.6.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	в соответствии с инструкцией по эксплуатации лифтового оборудования
2.6.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно
2.6.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.1.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей выше первого этажа (по графику)	1 раз в неделю
3.1.2.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок первого этажа	2 раза в день кроме воскресенья
3.1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (по графику)	По графику
3.1.4.	Мытье окон в МОП	2 раза в год

3.1.5.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	ежедневно кроме воскресенья
3.1.6.	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
3.2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада
3.2.2.	Сдвигание свежевывпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада
3.2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
3.2.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	при необходимости
3.2.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
3.2.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
3.3.1.	Подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю
3.3.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
3.3.3.	Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости, не реже чем 2 раза за сезон
3.3.4.	Прочистка ливневой канализации	при необходимости
3.3.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	6 раз в неделю
3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
3.4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	постоянно
3.4.2.	Организация мест накопления бытовых отходов	
3.4.3.	Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	постоянно
3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
3.5.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год
3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно

Раздел 5

Структура и размер платы

за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией по многоквартирному дому, расположенному по адресу:

Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,

проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1

Размеры платы действуют на 2020 год

№ п/п	Услуги (структура)	Размер платы за 1 кв. м общей площади помещения, руб. в месяц	Основание
1	Содержание общего имущества	9,85	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162

			ЖК РФ
2	Уборка МОП	4,30	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
3	Вывоз и утилизация ТБО	5,22	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
4	Текущий ремонт общего имущества	4,12	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
5	Управление домом, в т.ч. вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг (0,25 руб./кв.м)	4,90	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
6	Содержание и ремонт лифтов	5,80	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
7	Содержание придомовой территории	3,07	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
8	Уход за зелеными насаждениями	0,61	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,65	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
10	Обслуживание АППЗ	0,44	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
11	Обслуживание ССД (СКУД)	0,80	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,47	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
13	Диспетчерская служба	2,59	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
14	Служба контролеров	4,26	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ

Размер платы
за прочие услуги, предоставляемые Управляющей организацией по многоквартирному дому,
расположенному по адресу:
**Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1**

Размеры платы действуют на 2020 год

№ п/п	Услуги	Размер абонентской платы, руб. в месяц	Основание
1.	Радио (с одной квартиры – в случае предоставления данной услуги)	80,00	Устанавливается поставщиками услуг
2.	Система коллективного приема телевидения (за один абонентский отвод)*	220,00	Устанавливается поставщиками услуг

Размер платы
за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией по многоквартирному дому,
расположенному по адресу:
**Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1**

№ п/п	Услуги	Основание
1.	Отопление	Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
2.	Компонент на тепловую энергию для ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
3.	Холодная вода для нужд ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
4.	Холодное водоснабжение (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
5.	Водоотведение ХВС, ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
6.	Электроэнергия (день/ночь) (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	

Размеры платы меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3. договора управления многоквартирным домом.

* В случае отказа от пользования пакетом сигналов телепрограмм, за исключением сигналов обязательных общедоступных каналов, начисление производится только за техническое обслуживание СКПТ в соответствии с договором, заключенным с поставщиком услуги.

Раздел 6
РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация:
ООО «Экосити»
198332, г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект,
дом 72, корп.1, лит. А, помещение 6Н
ИНН 7807208200/ КПП 780701001
ОГРН 1187847217359
р/с 40702810355000061479
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Собственник:
Фамилия _____
Имя _____
Отчество _____
Паспорт _____
Кем выдан _____
Дата выдачи _____
Код подразделения _____
Адрес регистрации _____

Генеральный директор

А.А.Матров

подпись

подпись

м.п.

**Приложение № 2 к Протоколу № 01/21 от 26.01.2021
внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1**

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Решению собственника помещения на внеочередном общем собрании
собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
*Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1*

**Структура и размер платы
за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и дополнительные услуги,
предоставляемые Исполнителем по многоквартирному дому, расположенному по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1**

Размеры платы действуют на 2020 год

№ п/п	Услуги (структура)	Размер платы за 1 кв. м общей площади помеще ния, руб. в месяц	Основание
1	Содержание общего имущества	9,85	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
2	Уборка МОП	4,30	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
3	Вывоз и утилизация ТБО	5,22	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
4	Текущий ремонт общего имущества	4,12	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
5	Управление домом, в т.ч. вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг (0,25 руб./кв.м)	4,90	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
6	Содержание и ремонт лифтов	5,80	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
7	Содержание придомовой территории	3,07	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
8	Уход за зелёными насаждениями	0,61	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,65	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ

10	Обслуживание АППЗ	0,44	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
11	Обслуживание ССД (СКУД)	0,80	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,47	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
13	Диспетчерская служба	2,59	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
14	Служба контролеров	4,26	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ

Размер платы

за прочие услуги, предоставляемые Исполнителем по многоквартирному дому, расположенному по адресу:
**Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
 проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1**

Размеры платы действуют на 2020 год

№ п/п	Услуги	Размер абонентской платы, руб. в месяц	Основание
1.	Радио (с одной квартиры – в случае предоставления данной услуги)	80,00	Устанавливается поставщиками услуг
2.	Система коллективного приема телевидения (за один абонентский отвод)*	220,00	Устанавливается поставщиками услуг

Размер платы

за коммунальные услуги, предоставляемые Исполнителем по многоквартирному дому,
 расположенному по адресу:
**Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
 проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1**

№ п/п	Услуги	Основание
1.	Отопление	Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
2.	Компонент на тепловую энергию для ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
3.	Холодная вода для нужд ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
4.	Холодное водоснабжение (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
5.	Водоотведение ХВС, ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
6.	Электроэнергия (день/ночь) (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	

Размеры платы меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3. договора управления многоквартирным домом.

* В случае отказа от пользования пакетом сигналов телепрограмм, за исключением сигналов обязательных общедоступных каналов, начисление производится только за техническое обслуживание СКПТ в соответствии с договором, заключенным с поставщиком услуги.

« »

202 года

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

**Приложение № 3 к Протоколу № 01/21 от 26.01.2021
внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Решению собственника помещения на внеочередном общем собрании
собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
*Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна,
проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1*

**ПРАВИЛА
ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ, МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Настоящий документ разработан с целью реализации положений статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в части обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения безопасного движения транспортных средств и пешеходов в отведенных зонах движения, соблюдения требований пожарной безопасности, обеспечения беспрепятственного проезда специального транспорта по территории двора жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 169, корпус 6, строение 1.

Настоящие Правила утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются обязательными для всех лиц, использующих общее имущество многоквартирного дома, в том числе владеющими транспортными средствами и использующих их на территории двора жилого дома.

Настоящими правилами применяется концепция «закрытого двора без машин».

**1. Порядок въезда и движения транспортных средств на территории внутреннего двора
(кровле крытого паркинга).**

- 1.1. Въезд на территорию внутреннего двора (кровлю крытого паркинга) осуществляются через ворота, расположенные между парадными 1 и 24 парадными.
- 1.2. Въезд во двор транспортным средствам и движение по территории внутреннего двора допускаются при условии, что максимальный вес транспортного средства не превышает 3,5 тонн.
- 1.3. Стоянка автомобиля на территории двора допускается только для погрузочно-разгрузочных работ и не должна превышать 40 минут;
- 1.4. Запрещена остановка автомобилей на пешеходных дорожках и пожарных проездах.

- 1.5. Скорость движения автомобилей на территории внутреннего двора не должна превышать 5 км/ч.
- 1.6. Соблюдается одностороннее движение транспортных средств против часовой стрелки.
- 1.7. Не допускается нахождение на территории внутреннего двора более 12 (двенадцати) автомобилей одновременно.
- 1.8. Ограничения, указанные в пунктах 1.2-1.4, не распространяются на транспортные средства оперативных служб (полиция, скорая помощь, пожарная охрана, вневедомственная охрана и т.п.); на транспортные средства, управляемые инвалидами I и II групп, перевозящих таких инвалидов или детей-инвалидов.
- 1.9. На территории внутреннего двора категорически запрещено:
- движение транспортных средств и/или разгрузочно-погрузочные работы, влекущие загрязнение или повреждение элементов благоустройства, конструкций кровли крытого паркинга, в том числе: наезд на бордюрные камни, пешеходные дорожки, зеленые газоны и прочие насаждения, складирование на газонах груза и багажа;
 - нарушение тишины и покоя граждан в период с 22.00 до 8.00 часов при эксплуатации транспортных средств, разгрузочно-погрузочных работах, а также при использовании любых звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах;
 - проводить ремонт транспортных средств, сливать топливо и масло, регулировать звуковые сигналы
 - мыть транспортные средства.
 - перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров, создавать препятствия специальной технике при выполнении работ по уборке и очистке двора, вывозу мусора;
 - блокировать другие автотранспортные средства, ограничивать возможность их маневра для парковки и выезда;
 - перекрывать пути въезда и выезда, а также пути движения пешеходов;
 - любое использование звукового сигнала;
 - учебная езда;
 - прогрев двигателя и стоянка с работающим двигателем;
- 1.10. Установка и последующая эксплуатации ограждающего устройства (ворот, шлагбаума, в том числе автоматических) при въезде на территории внутреннего двора должны обеспечивать круглосуточный и беспрепятственный проезд транспортные средства оперативных служб (полиция, скорая помощь, пожарная охрана, вневедомственная охрана и т.п.) и обслуживающей спецтехники, в частности, посредством удаленного открытия работниками контрольной службы (диспетчером, консьержем и т.д.).

1.11. Установка и последующая эксплуатации оборудования управления и контроля доступа на территорию внутреннего двора должна обеспечивать фиксацию и хранение в ручном и/или автоматическом режиме следующих сведений:

- регистрационные номерные знаки транспортного средства;
- номер квартиры жильца, заинтересованного в допуске автомобиля;
- дата и время въезда во двор;
- дата и время выезда из двора;
- интервал времени нахождения автомобиля на территории двора.

2. Правила поведения на детских площадках и территории двора.

2.1. Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

2.2. На территории двора жилого дома запрещается:

- курить и оставлять окурки,
- приносить и распивать спиртные и спиртосодержащие напитки на детской площадке;
- выгуливать домашних животных на придомовой территории и детской площадке;
- использовать оборудование детской площадки не по назначению
- нарушать тишину и покой граждан с 22-00 до 08-00 часов;
- загрязнять территорию зелёных насаждений и детской площадки бытовым мусором;
- ломать и портить зеленые насаждения, в том числе деревья, кустарники;
- осуществлять самовольные посадки на газонах дворовой территории;
- ломать и переставлять скамейки и урны;
- находиться лицам в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- находиться подросткам в возрасте до 16 лет в ночное время с 22.00 до 06.00 часов
- приносить и оставлять бутылки, любые виды взрывоопасных, пожароопасных, токсичных и сильно пахнущих веществ;
- самостоятельно регулировать любое оборудование;
- бросаться щебнем и песком, насыпать его на горку, выносить за пределы площадки;
- играть детям на крыше паркинга
- совершать иные действия, не связанные с досугом детей и противоречащие целям организации внутреннего пространства двора.

3. Проведение ремонтных работ:

Ремонтные и строительные работы выполняются с учетом следующих правил и ограничений:

- 3.1 Доступ на территорию ремонтных бригад и оборудования осуществляется только после подписания собственником заявления по установленной форме (Приложение 1.1).
- 3.2 На время проведения «грязных» работ собственником или подрядной организацией размещается депозит 5000 р., депозит подлежит возврату в полном объеме в случае передачи МОП после завершения работ в чистом виде и без повреждений.
- 3.3 Уборка холла МОП после заноса или выноса строительного материала (мусора) осуществляется силами собственника.
- 3.4. При организации и производстве работ запрещено загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования, нарушать правила пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические и иные правила совместного проживания людей.
- 3.5. При организации и производстве работ запрещено использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, наносить повреждения элементам общего имущества дома.
- 3.6. Собственник согласовывает порядок и условия вывоза строительного мусора с Управляющим компанией.
- 3.7. В многоквартирном доме при проведении ремонтных работ запрещается:
- нарушать существующие нормы законодательства о тишине и применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации, предусмотренного ГОСТ 12.1.036-81;
 - производить ремонтные работы и переустройство, создающие шум в дневное время с 13.00 ч. до 15.00 ч.;
 - производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
 - начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 10.00 часов и/или заканчивать их позднее 18.00 часов;
 - вести работы без проведения специальных мероприятий, исключая причинение ущерба смежным помещениям, ограничение возможностей пользования общим имуществом дома другими потребителями;
- 3.8. Производство работ или переустройств, ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома, или квартиры, не допускается.
- 3.9. Собственник обязан обеспечить доступ в принадлежащие ему помещения Управляющему и/или сотрудникам упирающей компании, должностным лицам Государственной жилищной инспекции, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам

4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

4.1. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, в том числе бытовой мусор, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования, использовать их под хранение личных вещей.

4.2. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

4.3. Не допускается курение, употребление спиртных напитков и наркотических средств в местах общего пользования, в подъездах, холлах и на лестничных клетках жилого дома, на детской площадке, согласно Раздела 2 данных Правил. Наказание таким нарушителям предусмотрено действующим законодательством

4.4. Не допускаются без согласования крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком, различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажков, цветников и других устройств, установку кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом, кроме случаев, предусмотренных законодательством в соответствии с установленной законом процедурой.

4.5. Собственник обязан обеспечить свободный доступ управляющего и/ или работников управляющей компании, к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри принадлежащих ему помещений, имеющему отношение к общему имуществу многоквартирного дома.

5. Ответственность за нарушения правил.

5.1. В случае нарушения настоящих Правил, других норм, установленных по решению собственников помещений многоквартирного дома, а также действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, соответствующие нарушения фиксируются комиссионным актом с участием представителей управляющей организации, а нарушителям выносятся устные предупреждения.

5.2. В случае не исполнения устного предупреждения и/ или неоднократного нарушения Правил, других норм, установленных по решению собственников помещений многоквартирного дома, а также действующих законодательных актов, нарушителям направляются письменные уведомления и/или предписания с требованием сроков устранения допущенных нарушений и указанием сроков устранения.

- 5.3. За нарушение запретов, установленных в разделах 1-4 настоящих Правил, устанавливается штраф в размере 1000 рублей;
- 5.4. За нарушение пунктов правил 1.3-1.9 устанавливается ответственность в виде добавления сведений о нарушителе в «черный список». Таким жителям запрещается въезд во двор на срок от 1 недели до 1 года.
- 5.5. За повторное нарушение правил устанавливается ответственность в виде пожизненного запрета на въезд во двор.
- 5.6. Ущерб, причиненный собственником/жильцом управляющей компании или общему имуществу многоквартирного дома в результате нарушения данных Правил, подлежит возмещению виновным лицом. Стоимость ущерба предъявляется к возмещению нарушителю, а в случае неоплаты в добровольном порядке, взыскивается через суд.
- 5.7. Штраф, предусмотренный пунктом 5.3 Правил, а также стоимость восстановительных работ (сумма ущерба) могут быть включены в квитанцию (единый платежный документ) и подлежат оплате в соответствии с действующим законодательством.
- 5.8. К лицам, неоднократно нарушившим данные Правила, могут быть применены иные меры ответственности предусмотренные действующим законодательством, Договором управления многоквартирным домом и решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.
- 5.9. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте указанных Правил, но прямо или косвенно, вытекающих из отношений, регулируемых Правилами, следует руководствоваться Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, Законами и нормативными актами Правительства Санкт-Петербурга, а также Договором управления многоквартирным домом.