

ПРОТОКОЛ № 01

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул.Композиторов, дом 12, литера Б, проведенного в форме заочного голосования

г. Санкт Петербург

03 октября 2012 г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- * [redacted] № помещения 1045;
- * [redacted] № помещения 1088;
- * [redacted] № помещения 1210.

Дата начала голосования « 25 » марта 2012 года.

Дата окончания приема решений собственников помещений- 22:00 часа « 01 » октября 2012года.

Место передачи решений собственников помещений:

г. Санкт-Петербург, ул.Композиторов, дом 12, литера Б, помещение диспетчерской 99-Н.

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.

Общее количество помещений в многоквартирном доме, согласно данным ПИБ составляет 42 369,5 квадратных метров.(в том числе: жилые помещения- 40 559,3 квадратных метра, нежилые помещения- 1810,2 квадратных метра).

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) *(Инструктивное письмо Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 25.05.2005г. № 2-1501/05 «О порядке подсчета голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома».*

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 26 489,36 кв.м (62,52%) голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Утверждение счетной комиссии на общем собрании собственников помещений.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом.
3. Выбор управляющей организации
4. Утверждение договора управления многоквартирным домом, приложение 1 к решению.
5. Утверждение видов платежей и тарифы на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного дома, приложение 2 к настоящему решению.
6. Утверждение порядка установления (изменения) тарифов на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного дома.
7. Утверждение единовременного взноса для компенсации затрат на организацию работ, указанных в приложении 3 к настоящему решению:

- установка газонных ограждений, навесов над входами в подвал;
- централизованный вывоз строительного мусора;
- установка системы видеонаблюдения.

8. Утверждение способа ограничения пользования мусоропроводом.

9. Утверждение мест хранения протоколов и иных документов очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также мест размещения информации о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

1. По первому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: утвердить счетную комиссию в составе трех человек.

Были предложены кандидатуры председателя и членов счетной комиссии:

- * [REDACTED], № помещения 1045;
- * [REDACTED], № помещения 1088;
- * [REDACTED], № помещения 1210;
- * [REDACTED], № помещения 1399;
- * [REDACTED], № помещения 879;
- * [REDACTED], № помещения 1262;
- * [REDACTED], № помещения 919;
- * [REDACTED], № помещения 921;
- * [REDACTED], № помещения 1374;
- * [REDACTED], № помещения 1382;
- * [REDACTED], № помещения 820;

ГОЛОСОВАЛИ:

- * [REDACTED]
«За» - 68,34% голосов; «Против» - 4,73 % голосов; «Воздержался» - 26,93% голосов.
- * [REDACTED]
«За» - 68,22% голосов; «Против» - 4,73% голосов; «Воздержался» - 27,05% голосов.
- * [REDACTED]
«За» - 68,34% голосов; «Против» - 4,73% голосов; «Воздержался» - 26,93% голосов.
- * [REDACTED]
«За» - 1,39% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов
- * [REDACTED]
«За» - 1,39% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов.
- * [REDACTED]
«За» - 1,23% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов
- * [REDACTED]
«За» - 1,23% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов
- * [REDACTED]
«За» - 0,25% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов
- * [REDACTED]
«За» - 0,26% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов
- * [REDACTED]
«За» - 0,16% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов
- * [REDACTED]
«За» - 0,37% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов

РЕШИЛИ: Большинством голосов избрать счетную комиссию в составе трех человек:

- * 1. [REDACTED]
- * 2. [REDACTED]
- * 3. [REDACTED]

Решение по первому вопросу повестки дня **ПРИНЯТО.**

2. По второму вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом - Управляющая организация.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 77,26% голосов; «Против» - 3,79% голосов; «Воздержался» - 18,95% голосов.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом - Товарищество собственников жилья.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 2,57% голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов.

РЕШИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом - Управление управляющей организацией.

Решение по второму вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

3. По третьему вопросу.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Выбрать управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Столиц».

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 72,90% голосов; «Против» - 3,16% голосов; «Воздержался» - 23,94% голосов.

РЕШИЛИ: Выбрать управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Столиц».

Решение по третьему вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

4. По четвертому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить договор управления многоквартирным домом, приложение 1 к настоящему решению.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 76,80% голосов; «Против» - 4,70% голосов; «Воздержался» - 18,50% голосов.

РЕШИЛИ: Утвердить договор управления многоквартирным домом.

Решение по четвертому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

5. По пятому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: На период действия договора управления многоквартирным домом применять виды платежей, тарифы на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, приведенные в приложении 2 к настоящему решению.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 82,87% голосов; «Против» - 2,18% голосов; «Воздержался» - 14,95% голосов.

РЕШИЛИ: На период действия договора управления многоквартирным домом применять виды платежей, тарифы на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, приведенные в приложении 2 к настоящему решению.

Решение по пятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

6. По шестому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 80,02% голосов; «Против» - 3,76% голосов; «Воздержался» - 16,22% голосов.

РЕШИЛИ: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Решение по шестому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

7. По седьмому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить единовременный взнос для компенсации затрат по органи следующим работ, приведенных в приложении 3 к настоящему решению:

- установка газонных ограждений, навесов над входами в подвал;
- централизованно вывоз строительного мусора;
- установка видеонаблюдения.

ГОЛОСОВАЛИ: Утвердить единовременный взнос для компенсации затрат по организации раб

- установка газонных ограждений, навесов над входами в подвал:

«За» - 84,40% голосов; «Против» - 4,95% голосов; «Воздержался» - 10,65% голосов;

- централизованно вывоз строительного мусора:

«За» - 89,74% голосов; «Против» - 3,01% голосов; «Воздержался» - 7,25% голосов;

- установка видеонаблюдения:

«За» - 86,43% голосов; «Против» - 3,92% голосов; «Воздержался» - 9,65% голосов.

РЕШИЛИ: Утвердить единовременный взнос для компенсации затрат по организации следу работ:

- установка газонных ограждений, навесов над входами в подвал;
- централизованно вывоз строительного мусора;
- установка видеонаблюдения.

Решение по седьмому вопросу повестки дня **ПРИНЯТО**.

8. По восьмому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Ограничить пользование мусоропроводом путем заваривания.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 70,66% голосов; «Против» 17,87% голосов; «Воздержался» - 11,47% голосов.

РЕШИЛИ: Ограничить пользование мусоропроводом путем заваривания.

Решение по восьмому вопросу повестки дня **ПРИНЯТО**.

9. По девятому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: В целях сохранности протоколов и иных документов очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определить место их хранения - в офисе управляющей компании, информацию о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме размещать на информационных стендах в холлах подъездов многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 85,66% голосов; «Против» - 3,76% голосов; «Воздержался» - 10,58% голосов.

РЕШИЛИ: В целях сохранности протоколов и иных документов очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определить место их хранения - в офисе управляющей компании, информацию о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме размещать на информационных стендах в холлах.

Решение по девятому вопросу повестки дня **ПРИНЯТО**.

Члены счетной комиссии:

* [redacted] № помещения 1045 [redacted]

* [redacted] № помещения 1088 [redacted]

* [redacted] № помещения 1210 [redacted]

* Данные скрыты в связи с отсутствием согласия, предусмотренного Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 201__ г.

Владелец помещения № _____, находящегося по адресу : Санкт-Петербург, улица
Композиторов, дом _____ 12 литера Б, действующий на
основании _____ № _____ от «___» _____
20__ года, в лице граждан(-ина)(-ки)РФ _____,

_____ именуем(-ый)(-ая) в дальнейшем «*Собственник*», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Столиц» в лице Генерального директора Юрганова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «*Управляющая компания*», с другой стороны, при совместном упоминании - «*Стороны*», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от _____ протокол № _____, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту договора Общее имущество), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. 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.

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 значение, указанное в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью 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. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

3.1.1. Выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора.

3.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Приложением № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома соответствующего решения, выполнение работ по Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и Капитальному ремонту в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных и прочих услуг.

3.1.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей со всех собственников помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию, текущему и Капитальному ремонту Общего имущества, предоставление коммунальных услуг с правом передачи этих полномочий

по договору третьим лицам.

3.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

3.1.7. Установление фактов причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.8. Подготовка предложений и расчет расходов Собственникам на проведение дополнительных работ по содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. Подготовка предложений и расчет расходов Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта Общего имущества (перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника).

3.1.9. Проверка технического состояния Общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.11. Прием от Собственника и хранение копий правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Собственника или документов, являющихся основанием для проживания в помещении третьих лиц.

3.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.13. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.1.14. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

3.1.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.16. Организация доступа в многоквартирный дом своими силами, либо путем привлечения специализированного Охранного предприятия (организации), при условии, что привлечение такого предприятия (организации) было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома

3.1.17. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание, текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, при условии, что было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома

3.1.18. Совершение других юридически значимых и иных действий, связанных с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

3.1.19. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.1.20. Оказание дополнительных платных услуг, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника, либо централизованно, при условии, что оказание такой услуги было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома.

3.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом-помещением Собственника является:

3.2.1. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и Входная дверь в помещение.

3.2.2. По системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощитке, подходящих к Помещению фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая компания. Точки креплений и отходящие от точек провода Помещения и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.

3.2.3. По системе холодного и горячего водоснабжения – точки присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков водоснабжения. Стояк водоснабжения, отводы от стояка и первый запорно-регулирующий кран обслуживает Управляющая компания, оставшаяся часть – Собственник.

3.2.4. По системе водоотведения – точка первых стыковочных присоединений трубы системы водоотведения в помещении к тройнику стояка общедомовой системы водоотведения, тройник канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, оставшаяся часть и точку присоединения – Собственник.

3.2.5. По системе теплоснабжения – точки присоединения подводящих и отводящих труб стояков к обогревающим элементам системы теплоснабжения помещения Собственника. Стояки, отходящие от них трубы и регулиующую арматуру до точек резьбового присоединения к обогревающим элементам помещения, обслуживает Управляющая компания, оставшаяся часть – Собственник.

3.2.6. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощитке по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля

по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая компания.

3.2.7. По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в Помещении Собственника. Остальное АППЗ обслуживает Управляющая компания.

3.2.8. По системе коллективного приёма, телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном Слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая компания.

3.2.9. По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) - обслуживает Управляющая компания.

3.2.10. По системе видеонаблюдения - обслуживает Управляющая компания за исключением установок видеонаблюдения, установленных самостоятельно Собственниками в своих Помещениях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. *Управляющая компания* обязана:

4.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.

4.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.п. 3.1.1 - 3.1.20 настоящего Договора.

4.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей Собственников за содержание, Текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.1.4. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках настоящего Договора.

4.1.5. Представлять годовой отчет об исполнении предмета (цели) настоящего Договора на общих собраниях собственников многоквартирного дома, проводимых, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.6. Добросовестно действовать в отношении Собственника, не злоупотреблять доверием Собственника, а равно и полномочиями, предоставленными Управляющей компанией по настоящему Договору, и не использовать их против Собственника и/или его интересов, использовать денежные средства с максимальной эффективностью и избегать нецелевого расходования.

4.1.7. При изменении размеров тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или в платежных документах.

4.2. *Управляющая компания* вправе:

4.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций). При этом Управляющая компания несет всю ответственность за выполнение третьим лицом условий договора.

4.2.2. Устанавливать размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества, исходя из тарифов в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

4.2.3. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственнику за содержание, текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

4.2.5. Принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома.

4.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.7. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в строгом соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию, текущему и Капитальному ремонту в многоквартирном

доме, предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

4.2.11. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своём расчетном счете. Учитывать данные денежные средства при составлении сметы расходов на последующий год. Направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию денежных средств, инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество; возмещение убытков по актам вандализма и штрафным санкциям.

4.2.12. Использовать общее имущество вверенного многоквартирного дома исключительно в целях, определяемых настоящим Договором.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.

4.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт Общего имущества, предоставление коммунальных и прочих услуг в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.3.3. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием собственников многоквартирного дома.

4.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещении Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей компании в срок не позднее **20 (Двадцатого) числа текущего месяца**.

4.3.5. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации прибора учета водоснабжения свыше срока очередной поверки расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора. При замене прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую компанию и вызвать представителя Управляющей компании для составления Акта о снятии первоначальных показаний приборов учета.

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

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

4.3.8. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

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

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

4.3.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества собственников помещений 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 допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Многоквартирного дома и прилегающем земельном участке. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00.

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

4.3.12. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении.

4.3.13. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинах

лифтов и иных местах общего пользования дома.

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

4.3.15. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

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

4.3.17. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

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

4.3.19. После получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом, с просьбой, обоснованной соответствующими обстоятельствами и/или необходимостью, явиться в согласованное время в офис Управляющей компании по адресу: Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 12 литера Б, помещение Управляющей компании.

4.3.20. В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям.

4.3.21. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество и оригинал для сверки.

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

4.3.23. При прекращении права собственности на помещение Собственник обязан уведомить об этом Управляющую компанию.

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 компании исполнения принятых ею полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Управляющую компанию 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 Управляющей компании копии проектов с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома).

Производство указанных выше работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

4.4.4. Проводить работы по изменению внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка 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 РФ с обязательным согласованием с Управляющей компанией и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.

4.4.5. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей компании 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. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

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

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

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

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

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 Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

5.3. Тарифы и виды работ (услуг), корректируются Управляющей компанией на:

- величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому обслуживанию данного дома;

- в соответствии с изменением законодательства РФ и Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги ежемесячно до **10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее **3 (третьего) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей компании.

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

5.4. За несвоевременное и/или не полностью внесение платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой.

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

5.6. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

6.2. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам Ресурсоснабжающих организаций в случае не предоставления или не оказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

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

6.4. В случае наложения на Управляющую компанию административного штрафа за нарушение правил

изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома, и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник полностью компенсирует Управляющей компании суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей компании на приведение фасада в исходное состояние.

7.СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.

7.2.Настоящий Договор 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.

7.3.Полномочия по управлению многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора Сторонами. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Собственником своего права собственности на помещение.

7.4.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.5.При расторжении настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей компании фактические, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Собственнику.

7.6.Управляющая компания в течение 30 (тридцати) дней с момента принятия общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора обязана передать указанному в решении общего собрания собственников юридическому лицу (управляющей компании, ТСЖ, жилищному или иному специализированному потребительскому кооперативу) или выбранному общим собранием собственнику Жилой дом (включая принадлежащие ему инженерные сети), техническую и другую, связанную с управлением домом, документацию. Факт передачи Жилого дома, принадлежащих ему территории и инженерных сетей, технической и другой документации оформляется соответствующими актами. До завершения документальной передачи Управляющий продолжает выполнять свои обязанности по настоящему Договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1.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.

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ.

10.1.Приложение № 1 – Термины и определения.

10.2.Приложение № 2 – Состав общего имущества дома

10.3.Приложение № 3 - Виды работ и услуг по содержанию Общего имущества; Виды работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома.

11.РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания:
ООО «УК «Содружество Столиц»
198261, г.Санкт-Петербург, пр.Ветеранов,
дом 114, лит.А2, корп.1, пом7Н
ИНН 7805574346/ КПП 780501001
р/с 40702810955240001534
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк
России» Красносельское ОСБ № 1892
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Собственник:
Фамилия _____
Имя _____
Отчество _____
Паспорт _____
кем выдан _____
дата выдачи _____
код подразделения _____

Генеральный директор

_____ Юрганов Ю.М.

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: *СПб, ул. Композиторов, дом 12, литера Б*, 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.

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 жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.1 - 3.1.22. 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 помещения 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 в помещении собственника, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение – плата включающая в себя:

- Плату за содержание и ремонт помещения;

- 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 многоквартирных домов.

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

Управляющая компания:
Генеральный директор

Собственник:

_____/ ЛО.М. Юрганов/

М.П.

подпись

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Композиторов, дом 12, литера Б**

№№ п/п	Наименование	№ помещения по справке ПИБ	Площадь, кв.м
1	Диспетчерская с установленным оборудованием видеонаблюдения, переговорно-замочного устройства, охранной и технологической сигнализации	99-Н	15,8
2	Административное помещение управляющей компании	79-Н	29,4
3	Помещение уборочного инвентаря	87-Н	3,7
4	Консьержные	80-Н, 86-Н, 93-Н, 103-Н, 110-Н, 118-Н, 123-Н	67,9
5	АТС	97-Н	10,2
4	Насосная хозяйственно-питьевая с установленным оборудованием	74-Н	16,7
5	Водомерные узлы	67-Н, 68-Н, 72-Н, 73-Н, 75-Н	136,4
6	Внутридомовая система холодного водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников		
7	Индивидуальные тепловые пункты (ИТП) с установленным оборудованием жилой части	65-Н 71-Н 76-Н	43,1 32,3 14,7
8	Индивидуальные тепловые пункты (ИТП) с установленным оборудованием встроенной части	64-Н 70-Н	50,4 19,2
9	Внутридомовые системы отопления и горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников		
8	Кабельные	66-Н, 69-Н, 77-Н	38,5
9	Электрощитовые (ГРЩ) с установленным оборудованием	84-Н, 107-Н, 124-Н	37,4
10	Внутридомовая система электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников		
12	Системы автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), пожарной сигнализации, внутреннего пожарного водопровода		
13	Лифты Подъемник для инвалидов (14 парадная)	Могилевский ЛЗ ООО «ЦМРТ ИНВАПРОМ»	19 лифтов 1 подъемник
14	Машинные помещения лифтов	125-Н, 127-Н, 130-Н, 132-Н, 134-Н, 136-Н, 138-Н	205,5
15	Система автоматически запирающихся устройств дверей подъездов до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников		
16	Общедомовая диспетчерская система охранной и технологической сигнализации		
17	Мусоросборочные камеры	81-Н, 90-Н, 95-Н, 100-Н, 109-Н, 120-Н, 122-Н	57,4
18	Венткамеры	126-Н, 128-Н, 129-Н, 131-Н, 133-Н, 135-Н, 137-Н, 139-Н	397,5

19	Необорудованный подвал с размещенными инженерными системами общедомового назначения: холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, слаботочных систем		2446,2
20	Лестничные клетки, включая межквартирные лестничные площадки, лестницы, переходные балконы	8 ЛК, 9 ЛК, 10 ЛК, 11 ЛК, 12 ЛК, 13 ЛК, 14 ЛК	9406,4
21	Необорудованный технический этаж		1872,7
22	Коллективная телевизионная антенна	Эфирное телевещание	
23	Фундамент, отмостка		
24	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты		
25	Ограждающие ненесущие конструкции помещений общего пользования, включая двери и окна, перила, парапеты		
26	Перекрытие и кровля		

Управляющая компания:
Генеральный директор

Собственник:

_____/Ю.М. Юрганов/

М.П.

подпись

Виды работ и услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного дома

1. Управление многоквартирным домом: административно-хозяйственная деятельность, организация бухгалтерского и налогового учета, юридическое сопровождение деятельности по управлению многоквартирным домом; круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.
2. Содержание Общего имущества.
 - 2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 2.5. Дератизация технических помещений.
 - 2.6. Уборка и мытье vestibule, холлов и лифтов.
 - 2.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
 - 2.8. Уборка, чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.
 - 2.9. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.
 - 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 3.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
 - 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
 - 3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 3.6. Ведение учета показания общедомовых коммерческих счетчиков учёта воды.
 - 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 3.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
 - 3.11. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнепроводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 3.12. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 3.13. Проведение планово-предупредительного ремонта.
 - 3.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - 3.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
 - 3.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
 - 3.17. Обслуживание и обработка сигналов системы объединенной диспетчерской связи.
 - 3.18. Организация технического обслуживания переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и системы видеонаблюдения.
 - 3.19. Организация технического обслуживания системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ), систем дымоудаления и подпора воздуха.
 - 3.20. Организация эксплуатации лифтов.
 - 3.21. Организация эксплуатации индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии, повысительной насосной станции холодного водоснабжения, станции очистки питьевой воды.

- 3.22. Организация эксплуатации домовой системы телевидения.
- 3.23. Организация предоставления услуг телефонной связи и Интернета.
- 3.24. Организация охраны мест общего пользования и контроля доступа в них.
- 4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
 - 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
 - 4.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.
- 5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.
 - 5.1. Уборка придомовой территории в летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка,
 - Уход за газонами, полив территории,
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
 - 5.2. Уборка придомовой территории в зимний период:
 - Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежного снега к местам складирования,
 - Укладка свежеснежного снега в кучи и валы,
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи вручную.

Виды работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты.
 - 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
 - 1.2. Восстановление входов в подвалы.
2. Стены и фасады.
 - 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
 - 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. Крыши.
 - 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
 - 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
 - 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
 - 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
 - 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. Оконные и дверные заполнения.
 - 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, козырьки над балконами верхних этажей.
 - 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
 - 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
 - 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
6. Мусоропроводы
 - 6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
 - 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.
7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.
 - 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
 - 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
 - 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
 - 7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.
8. Система электроснабжения.
 - 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

- 8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Управляющая компания:

Генеральный директор

_____ /Ю.М. Юрганов/

М.П.

Собственник:

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Решению собственника помещения на общем собрании
собственников помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул.Композиторов., дом 12, литера Б

Виды платежей и тарифы на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы
многоквартирного жилого дома по адресу: ул.Композиторов, дом 12, литера Б
Общая площадь жилых и встроенных помещений – 42 369,50 кв.м

№ п/п	Наименование услуги	Ед.изм.	Тариф,
1.	Отопление	руб.за кв.м	15,75
2.	Горячая вода и канализирование (63 руб.- горячая вода + 15,78 руб.- канализование)	руб. за м ³	78,78
3.	Холодная вода и канализирование (15,78 руб.-холодная вода + 15,78 руб.- канализование)	руб. за м ³	31,56
4.	Электроэнергия, день/ ночь	руб. за кВт	1,97/ 1,20
5.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб.за кв.м	4,12
6.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб.за кв.м	5,08
7.	Санитарная уборка лестничных клеток	руб.за кв.м	1,34
8.	Обслуживание мусоропровода	руб.за кв.м	1,01
8.	Содержание придомовой территории	руб.за кв.м	1,29
9.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	руб.за кв.м	3,00
10.	Обслуживание лифтов	руб.за кв.м	1,70
11.	Обслуживание ПЗУ (переговорно-замочного устройства)	руб.за кв.м	0,49
12.	Управление многоквартирным домом	руб.за кв.м	1,18
13.	Электроэнергия на коммунальное освещение и технологические нужды (будет перерасчет по итогам года)	руб.за кв.м	1,97
14.	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб.за кв.м	0,25
15.	Обслуживание системы АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты)	руб.за кв.м	0,38
16.	Эксплуатация общедомовых приборов учета используемых энергоресурсов	руб.за кв.м	0,81
17.	Антенна	руб.	115
18.	Радио	руб.	42
19.	Диспетчерская служба	руб.за кв.м	1,74

ИТОГО:40,11 руб / кв.м + 115 + 42

Тарифы по коммунальным платежам установлены Распоряжениями Комитета по тарифам СПб:

п.п.1,2 – № 497-р от 20.12.2011 г.

п.3 – № 374-р от 29.12.2011г.

п.п.4,13 – № 434 от 14.12.2011 г.

Эксплуатационные расходы – № 134 от 18.07.2011 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Решению собственника помещения на общем собрании
собственников помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Композиторов., дом 12, литера Б

Бухгалтерская справка по целевым взносам многоквартирного жилого дома
по адресу: ул.Композиторов, дом 12, литера Б
Общая площадь жилых и встроенных помещений – 42 369,50 кв.м

1. Установка газонных ограждений, навесов над входами в подвал и люков над световыми окнами подвала, металлических ограждений лестниц (отсечек выходов на чердак и кровлю):

1.1. Стоимость газонных ограждений

- 184 п/м высотой 0,5 м ,по цене 825 руб.м/п :	151 800,00 руб.
- 360 п/м высотой 0,3 м ,по цене 785 руб.м/п :	282 600,00 руб.
Всего на сумму -	434 400,00 руб.

1.2. Стоимость навесов над входами в подвал (10 шт.) и люков над световыми окнами подвала(14 шт.) 555 800,00 руб.

1.3. Стоимость ограждений лестниц (отсечек выходов на чердак и кровлю)- 7 шт. 138 250,00 руб.

1.4. Монтажные работы 343 250,00 руб.

Общая стоимость работ по установке газонных ограждений, навесов над входами в подвал и люками над световыми окнами подвала составляет- 1 471 700 руб.

2.Установка видеонаблюдения:

Стоимость оборудования и монтажа системы видеонаблюдения по смете (на 32 камеры) 682 174,00 руб.

3. Централизованный вывоз строительного мусора в количестве 30 контейнеров емкостью 27 куб.м по цене 10 500 руб. за контейнер - 315 000,00 руб.

Общая стоимость - 2 468 874,00 руб.

Общая сумма разового взноса - 2 468 874,00 руб.,
что составляет 2 468 874,00 руб. / 42 369,50 кв.м =58,27 руб. / кв.м

Общество с ограниченной ответственностью «Производственная компания «Монолит»

тел. 766-45-55, 766-46-72

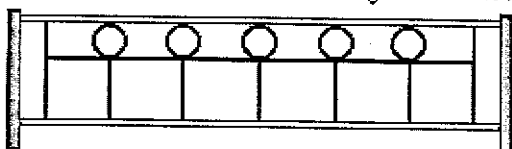
ИНН/КПП 7801507370 / 780101001
Юр.адрес: 199106, г. Санкт-Петербург,
25-ая линия В.О., д.8
ОГРН 1097847331592
ОКПО 64184121

р/сч 40702810237000005493
к/сч 30101810200000000791
Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ
Санкт-Петербург
БИК 044030791

Коммерческое предложение.

Предлагаем Вам для дома по адресу пр. Композиторов 12 изготовить следующее оборудование:

1. - **металлического ограждения газонов** согласно эскизу (Секция: 0,5х2,0 м) по цене **825,0 руб. м/п** в количестве 184 м/п на общую стоимость **151800,00 руб.** с НДС.
- **металлического ограждения газонов** согласно эскизу (Секция: 0,3х2,0 м) по цене **785,0 руб. м/п** в количестве 360 м/п на общую стоимость **282600,00 руб.** с НДС.



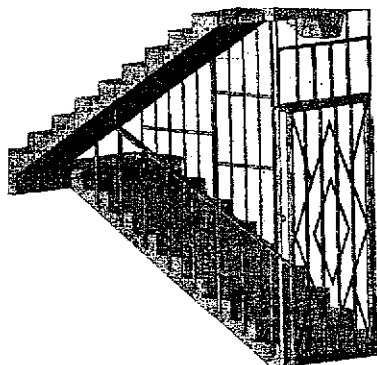
Материал: труба проф. 20х20мм; пруток 10х10 мм
Столб: 1,2х Ø 0,042х 0,0032 м
Окраска порошком – цвет черный

- навес (1,4х 3,2м) над входом в подвал с откидной кровлей из профлиста по цене **32200,00 руб./шт. с НДС** в количестве 4 шт. общую стоимость **128800,00 руб.** с НДС.;
- навес (1,3х 4,7м) над входом в подвал с откидной кровлей из профлиста по цене **36400,00 руб./шт. с НДС** в количестве –4 шт. общую стоимость **145600,00 руб.** с НДС.;
- навес (1,2х 5,2м) над входом в подвал с откидной кровлей из профлиста по цене **42700,00 руб./шт. с НДС** в количестве –2 шт. общую стоимость **85400,00 руб.** с НДС.;
- люк (2,55х1,25 м) над световым окном в подвале из профлиста по цене **14000,00 руб./шт. с НДС** в количестве –14 шт. на сумму **196000,00 руб.** с НДС.

Стоимость монтажа изделий (в т. ч. транспортные расходы)– **296200,00 руб. с НДС.**

Общая стоимость работ по изготовлению и монтажу изделий п.1 составляет – 1286400,00 руб. с НДС

2. - **металлическое ограждение лестницы** согласно эскизу по цене **19750,00 руб./шт. с НДС** в количестве 7 шт. общую стоимость **138250,00 руб.** с НДС.



Материал:
Профильная труба 40х40мм;
40х20мм; 20х20мм, полоса 20 х4 мм.
Окраска порошком, цвет - черный

Стоимость монтажных работ изделий (в том числе транспортные расходы)– **47050,00 руб. с НДС.**

Общая стоимость работ по изготовлению и монтажу изделий п.2 составляет – 185300,00 руб. с НДС

С уважением,
Специалист по маркетингу
766-45-55 т\ф 766-46-72

Ельцова А.Р.
8-921-656-30-48
11.03. 2012 г.



Общество с Ограниченной Ответственностью
"OREX", (812) 985 05 86, mail@orex.su
 г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная д.33
OREX.SU

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УСТАНОВКА СИСТЕМЫ IP ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ.

Наименование	Характеристика	Цена	Кол-во	Сумма
Оборудование.				
Видеокамера DS-2CD8253F-EI	Уличная (от -30 до +60) IP-камера день/ночь с ИК-подсветкой (до 30-ти метров), APD, 1/3 CMOS 2 мегапикселя с механическим ИК-фильтром, варифокальный объектив 2,7-9 мм, видео H.264/MPEG-4 с , разрешением до 1600x1200 12Fps (1280x720 25Fps), пото 32kbit-16Mbit, поддержка двух потоков, двусторонний звук, запись на SD, питание 12В или через Ethernet (PoE).	24 090	6	144540
Видеокамера DS-2CD7153E	Купольная компактная IP-камера день/ночь IP66 (от -10 до +60), фиксированный объектив (2.8, 4, 6, 8mm) 1/3' CMOS, видео с разрешением 1600x1200 @ 15fps или 1280x720 @ 25fps, цвет: 0.5Lux @ f1.2 ч/б: 0.1lux @ f1.2, поток 32kbit-8Mbit, поддержка двух потоков, 12В/PoE (БП в комплекте).	9 900	19	188100
Блок питания	12В, 3А	820	10	8200
Аккумулятор	12В, 7А/ч	480	10	4800
Видеосервер главный	ПК для записи и обработки видео информации. Архив 3 Тб. ПО ТРАССИР	35 000	1	35000
Плата видео захвата	704x576 25 Fps на экран\8 fps запись на канал, Видео+Аудио, два потока на запись и в сеть.	25 344	1	25344
Монитор	22", LCD	6 700	1	6700
Свитч	4 порта	330	8	2640
Свитч	16 портов	1 000	1	1000
Итого: 416 324				
Монтажный комплект				
Кабель	УТР 5Е (бухта 305 метров)	3 100	7	21700
Кабель	ШВВП 2x0,75	9	600	5400
Кабель	RG59	10	400	4000
Гофра	D20	6	1000	6000
Монтажный комплект	Стяжки, метизы...	3 000	1	3000
Итого: 40 100				
Работы.				
Кабельные работы		100	500	50000
Кабельные работы в шахте лифта		150	700	105000
Установка и подключение видеокамеры на улице		1 750	6	10500
Установка и подключение видеокамеры в лифте		1 500	19	28500
Подключение к камерам домофона		750	7	5250
Установка и подключение блока питания		500	12	6000
Установка и подключение свитча		300	5	1500
Установка и подключение видеосервера		1 000	1	1000
Установка и подключение малого видеосервера		1 000	2	2000
Настройка системы		14 000	1	14000
Транспортные расходы		2 000	1	2000
Итого: 225 750				

ИТОГ: 682 174