

Протокол № 01
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, Гражданский пр., дом 113, корпус 3,
проведенного в форме заочного голосования

г. Санкт-Петербург

«11» января 2011г.

Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

* [redacted] № помещения 284
[redacted] № помещения 187
[redacted] № помещения 273
[redacted] № помещения 135

Дата начала голосования «01» июля 2010 г.

Дата окончания, приема решений собственников помещений 22:00 ч. «31» декабря 2010 года.

Место передачи решений собственников помещений: г. Санкт-Петербург, Гражданский пр., дом 113 корпус 3, помещение диспетчерской.

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 № 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 17 670,9 квадратных метров.

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 10 757,86 кв. м. (60,88%) голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания собственников помещений.
2. О выборе способа управления многоквартирным домом.
3. Выбор управляющей организации.
4. Утверждение договора управления многоквартирным домом.

1. По первому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Выбрать счетную комиссию в составе четырех человек

Были предложены кандидатуры

* [redacted] № помещения 284
[redacted] № помещения 187
[redacted] № помещения 135
[redacted] № помещения 273
[redacted] № помещения 57
[redacted] № помещения 39

ГОЛОСОВАЛИ: % голосов

* [REDACTED] № помещения 284	За	Против	Воздержался
	89,9	2,5	7,6
* [REDACTED] № помещения 187	За	Против	Воздержался
	89,9	2,6	7,5
* [REDACTED] № помещения 135	За	Против	Воздержался
	90,8	2,6	6,6
* [REDACTED] № помещения 273	За	Против	Воздержался
	89,9	2,5	7,6
* [REDACTED] № помещения 57	За	Против	Воздержался
	0,9	99,1	0
* [REDACTED] № помещения 39	За	Против	Воздержался
	0,8	99,2	0

РЕШИЛИ: Большинством голосов, избрать счетную комиссию в составе четырех человек

* [REDACTED] № помещения 284
[REDACTED] № помещения 187
[REDACTED] № помещения 135
[REDACTED] № помещения 273

Решение по первому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

2. По второму вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: О выборе способа управления многоквартирным домом.

- 1.1 Управление управляющей компанией.
- 1.2 Управление товариществом собственников жилья.

ГОЛОСОВАЛИ: % голосов

1.1 Управление управляющей компанией	За	Против	Воздержался
	93,5	1,1	5,4
1.2 Управление товариществом собственников жилья	За	Против	Воздержался
	1,1	98,9	0

РЕШИЛИ: Большинством голосов, избрать в качестве формы управления в многоквартирном доме - управление управляющей компанией.

Решение по второму вопросу повестки дня ПРИНЯТО

3. По третьему вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Выбор управляющей организации.

ГОЛОСОВАЛИ: % голосов

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СОДРУЖЕСТВО СЕРВИС»

За	Против	Воздержался
93,6	1,1	5,3

РЕШИЛИ: Большинством голосов, избрать в качестве управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СОДРУЖЕСТВО СЕРВИС».

Решение по третьему вопросу повестки дня ПРИНЯТО

4. По четвертому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утверждение договора управления многоквартирным домом.

ГОЛОСОВАЛИ: % голосов

За	Против	Воздержался
88,3	3,5	8,2

РЕШИЛИ: Большинством голосов, утвердить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СОДРУЖЕСТВО СЕРВИС».

Решение по четвертому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

Приложение:

1. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование 211 (двести одиннадцать) шт.

2. Доверенности представителей собственников помещений в количестве 19 (девятнадцать) шт.

Члены счетной комиссии:

* [Redacted name]

[Signature]
(подпись)

* [Redacted name]

[Signature]
(подпись)

* [Redacted name]

[Signature]
(подпись)

* [Redacted name]

[Signature]
(подпись)

* 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 квартиры № _____, находящейся по адресу: Санкт-Петербург, Гражданский проспект, дом 113, корпус 3, 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 СЕРВИС», 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 (в дальнейшем Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании _____

с целью обеспечения: управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению Общим имуществом многоквартирного дома (далее по тексту договора Общее имущество) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в приложении № 3.

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 гражданского 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, являющемся 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 № 2, являющемся 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 жилых и нежилых 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 Потребителей.

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.

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 и являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

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

3.1.13. Выдача Потребителям 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, устанавливаемые Собственниками.

3.1.18. Составление перечня Общего имущества.

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

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

3.1.21. 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 электрощите 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 – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, оставшаяся часть – Собственник.

3.2.4. По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения, Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, оставшаяся часть и точку присоединения – Собственник.

3.2.5. По системе теплоснабжения – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, оставшаяся часть – Собственник.

3.2.6. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – 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.

3.2.7. 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 - 3.1.22 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. Представлять годовой отчет об исполнении предмета (цели) настоящего Договора на общих собраниях собственников многоквартирного дома, проводимых, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. Добросовестно действовать в отношении Собственника, не злоупотреблять доверием Собственника, а равно и полномочиями, предоставленными Управляющей компании по настоящему Договору, и не использовать их против Собственника и/или его интересов.

4.1.6. При изменении размеров тарифов на содержание и текущий ремонт, 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, установленных действующим законодательством РФ и необходимых затрат, при условии, что таковые были одобрены общим собранием собственников многоквартирного дома.

4.2.3. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника 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.

4.3.8. 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, кабинках 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, Гражданский пр., дом 113, корпус 3, 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.

4.5. 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 помещения для Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ (п. 1 ст. 156 ЖК РФ) и рассчитывается по тарифам, ежегодно утверждаемым Комитетом по тарифам 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, ежегодно утверждаемым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

5.3. 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 не исполнении 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-монополистов (в т.ч. ГУП «ТЭК СПб», ЗАО «Петербургская сбытовая компания», ГУП «Водоканал СПб») 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.

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 многоквартирного дома

5. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания:

ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО СЕРВИС»
198261, г. Санкт-Петербург
пр. Ветеранов, дом 114, лит. А2, корп. 1, пом. 7Н.
ИНН 7805503641 КПП 780501001
ОГРН 1097847304961
Телефон 8(812) 755-23-42

число, месяц, год

**Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО СЕРВИС»**

_____/Ю.М. Юрганов/

М.П.

Собственник:

Фамилия _____
Имя _____
Отчество _____
Паспорт _____
кем выдан _____
дата выдачи _____
код подразделения _____
№ _____ от _____
номер договора

подпись

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, Гражданский пр., дом 13 корпус 3*, 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

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу: Санкт-Петербург, Гражданский пр., дом 113, к.3**

№№ п/п	Наименование	№ помещения по справке НИБ	Площадь, кв.м
	Технологические помещения:		
1	Помещение охраны с размещенным оборудованием охранной, пожарной сигнализации и диспетчерским пультом	14-Н	15,9
2	Помещение уборочного инвентаря	20-Н	6,7
4	Комната станции кабельного телевидения с размещенным оборудованием	12-Н	10,1
	Комната связи с размещенным оборудованием телефонной станции	11-Н	11,6
5	Кабельные с питающими кабелями	4-Н, 5-Н	43,3
6	Насосная хозяйственно-питьевая насосная станция с размещенным оборудованием	3-Н	12,2
	Насосная пожаротушения с размещенным оборудованием	6-Н	10,9
	Водомерный узел с размещенным оборудованием	7-Н	16,2
7	Индивидуальные тепловые пункты (ИТП) с установленным оборудованием	1-Н, 2-Н	30,8 14,4
8	Электрощитовые (ГРЩ) с размещенным оборудованием	10-Н, 13-Н	34,6
9	Мусорокамеры с размещенным оборудованием	8-Н, 9-Н	21,2
11	Помещения промывки и дезинфекции ствола мусоропровода с размещенным оборудованием	23-Н, 24-Н	12,2
	Венткамера с размещенным оборудованием	22-Н	39,8
	Машинное помещение лифтов с размещенным оборудованием	21-Н	51,6
14	Необорудованный цокольный этаж	1НЧ-30НЧ	928,9
15	Чердак	б/н1, б/н2, б/н3, б/н4, б/н5	748,5
15	Лестничные клетки (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры)	1-2ЛК	4812,4
16	Лифтовые шахты	шт.	5
18	Ограждающие несущие конструкции: Фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	Монолитный железобетон	
19	Ограждающие ненесущие конструкции: Стены и перегородки внутри помещений общего пользования, окна, двери мест общего пользования, парапеты переходных балконов балконов, лестничные марши, ограждения лестниц	Кирпич, газобетон	
20	Крыша	Рулонная, Террас- тротуарная плитка	1407,9 м ²
21	Лифты OTIS 1000R	г/п 400 кг г/п 400 кг г/п 1000 кг	В7КЕ 6709 В7КЕ 6710 В7КЕ 6711

**ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества

1. Управление, в том числе 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 вестибюлей, 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. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.
 - 3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.
 - 3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
 - 3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
 - 3.18. Обслуживание и обработка сигналов системы объединенной диспетчерской связи.
 - 3.19. Организация технического обслуживания переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и системы видеонаблюдения.
 - 3.20. Организация технического обслуживания системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ), систем дымоудаления и подпора воздуха.
 - 3.21. Организация эксплуатации лифтов.
 - 3.22. Организация эксплуатации индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии, повысительной насосной станции холодного водоснабжения, станции очистки питьевой воды.
 - 3.23. Организация эксплуатации домовой системы телевидения.
 - 3.24. Организация предоставления услуг телефонной связи и Интернета.
 - 3.25. 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 свежевыпавшего снега к местам складирования,
 - Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы,
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи вручную.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

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, воздухоотделителей, 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Решению собственника помещения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Гражданский проспект, дом 113, корпус 3

№ п/п	Наименование услуги	Ед.изм.	Тариф,
1.	Отопление	руб.за кв.м	13,97
2.	Горячая вода и канализирование (55,86 руб.- горячая вода + 13,15 руб.- канализирование)	руб. за м ³	69,01
3.	Холодная вода и канализирование (13,15 руб. + 13,15 руб.)	руб. за м ³	31,56
4.	Электроэнергия, день/ ночь	руб. за Квт	1,79/ 1,55
5.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб.за кв.м	8,02
6.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб.за кв.м	4,96
7.	Обслуживание мусоропровода	руб.за кв.м	0,96
8.	Содержание придомовой территории	руб.за кв.м	1,29
9.	Обслуживание лифтов	руб.за кв.м	1,70
10.	Обслуживание ПЗУ (переговорно-замочного устройства)	руб.за кв.м	0,49
11.	Управление многоквартирным домом	руб.за кв.м	1,18
12.	Электроэнергия на коммунальное освещение и технологические нужды	руб.за кв.м	1,67
13.	Обслуживание системы АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты)	руб.за кв.м	0,38
14.	Антенна(по договору с поставщиком)	руб.	100
15.	Радио(по договору с поставщиком)	руб.	38
16.	Диспетчерская служба	руб.за кв.м	2,73

*Тарифы по коммунальным платежам на основании Распоряжений Комитета по тарифам СПб № 200-р от 14.12.2009г., № 117-р от 10.11.2009г., № 196-р от 14.12.2009г., № 199-р от 14.12.2009г.,
Тарифы по эксплуатационным статьям на основании Распоряжения Комитета по тарифам СПб № 93-р от 30.06.2010г.*