Протокол № 01

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Центральная, дом 50, корп. 1 проведенного в форме заочного голосования

Ленинградская обл. **«01» февраля 2014 г.**

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

Барболина Диана Сергеевна, кв. 335
Соломаха Мария Александровна, кв. 274
Сальников Иван Владимирович, кв. 166
Квашина Татьяна Юрьевна, кв. 268
Цветков Антон Викторович, кв. 254
Зубова Ольга Николаевна, кв. 157

Дата начала голосования «12» декабря 2013 г.
Дата окончания, приема решений собственников помещений 22:00 ч. «31» января 2014года.

Место передачи решений собственников помещений:

Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Центральная, дом 50, корп. 1, 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 N 189-ФЗ и вступившего в силу с 01.03.2005г. 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.

Общая площадьжилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, согласно данным ПИБ составляет 13865,50 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 общемсобрании собственников помещений многоквартирного дома*).

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 7969,30 (57,47%) голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Утверждение состава счетной комиссии на общем собрания собственников помещений.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом.
3. Выбор управляющей организации.
4. Утверждение договора управления многоквартирным домом.
5. Утверждение видов платежей и тарифов на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного дома.
6. Утверждение порядка установления (изменения) тарифов на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного дома.
7. Утверждение единовременного взноса для компенсации затрат по вывозу строительного мусора.
8. Об установлении ограничения пользования мусоропроводом путем заваривания.
9. Принятие решения о месте хранения протокола и иных документов очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также месте размещения информации о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
10. Принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
11. Утверждение платежа и тарифа на паспортное регистрационное обслуживание.

1. По первому вопросу повестки дня повестки дня

ПРЕДЛОЖИЛИ: Выбрать счетную комиссию в составе шести человек.
Были предложены кандидатуры председателя и члена счетной комиссии:

Барболина Диана Сергеевна, кв. 335
Соломаха Мария Александровна, кв. 274
Сальников Иван Владимирович, кв. 166
Квашина Татьяна Юрьевна, кв. 268
Цветков Антон Викторович, кв. 254
Зубова Ольга Николаевна, кв. 157
Мельникова Светлана Борисовна, кв. 143
Скворцов Александр Евгеньевич, кв. 286
Левашов Игорь Борисович, кв. 356

ГОЛОСОВАЛИ:

Барболина Диана Сергеевна, кв. 335
«За» - 84,64 %голосов; «Против» - 1,35 %голосов; «Воздержался» - 14,01 % голосов.
Соломаха Мария Александровна, кв. 274
«За» - 85,05 %голосов; «Против» - 0,72 %голосов; «Воздержался» - 14,23 % голосов.
Сальников Иван Владимирович, кв. 166
«За» - 85,53 %голосов; «Против» - 0,72 %голосов; «Воздержался» - 13,75 % голосов.
Квашина Татьяна Юрьевна, кв. 268
«За» - 84,69 %голосов; «Против» - 1,44 %голосов; «Воздержался» - 13,87 % голосов.
Цветков Антон Викторович, кв. 254
«За» - 84,91 %голосов; «Против» - 1,03 %голосов; «Воздержался» - 14,06 % голосов.
Зубова Ольга Николаевна, кв. 157
«За» - 85,08 %голосов; «Против» - 0,62 %голосов; «Воздержался» - 14,30 % голосов.
Мельникова Светлана Борисовна, кв. 143
«За» - 0,51 %голосов; «Против» - 0 %голосов; «Воздержался» - 0 % голосов.
Скворцов Александр Евгеньевич, кв. 286
«За» - 0,97 %голосов; «Против» - 0 %голосов; «Воздержался» - 0 % голосов.
Левашов Игорь Борисович, кв. 356
«За» - 0,29 %голосов; «Против» - 0 %голосов; «Воздержался» - 0 % голосов.

РЕШИЛИ: Большинством голосов избрать счетную комиссию в составе шести человек

Барболина Диана Сергеевна, кв. 335
Соломаха Мария Александровна, кв. 274
Сальников Иван Владимирович, кв. 166
Квашина Татьяна Юрьевна, кв. 268
Цветков Антон Викторович, кв. 254
Зубова Ольга Николаевна, кв. 157

Решение по первому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

2. По второму вопросу повестки дня:
ПРЕДЛОЖИЛИ:
- Выбрать способ управления многоквартирным домом «Управляющей организацией».
ГОЛОСОВАЛИ:
«За» - 88,09 % голосов; «Против» - 2,71 % голосов; «Воздержался» - 9,20 % голосов.
- Выбрать способ управления многоквартирным домом «Товарищество собственников жилья».
ГОЛОСОВАЛИ:
«За» - 3,30 % голосов; «Против» - 0% голосов; «Воздержался» - 0% голосов.
РЕШИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом «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» - 87,86 % голосов; «Против» - 2,80 % голосов; «Воздержался» - 9,34 % голосов.
РЕШИЛИ: Большинством голосов 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.
ГОЛОСОВАЛИ:
«За» - 80,61 % голосов; «Против» - 5,22 % голосов; «Воздержался» - 14,17 % 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 тарифы на коммунальные услуги,устанавливаемые Комитетом по тарифам правительства Ленинградской области, а на эксплуатационные расходы применять виды платежей и тарифы, устанавливаемые Комитетом по тарифам 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, а также исходя из стоимости услуги в соответствии с п.2 ст.162 ЖК РФ (Приложения 2)

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 84,97 % голосов; «Против» - 3,10 % голосов; «Воздержался» - 11,93 % голосов.

РЕШИЛИ: Утвердить виды платежей и тарифов на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы

Решение по пятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

6. По шестому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ, Правительства Ленинградской области и Санкт-Петербурга. Стоимость услуг,установленных в соответствии с п.2 ст.162 ЖК РФ, корректируется на величину инфляции

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 79,98 % голосов; «Против» - 7,57 % голосов; «Воздержался» - 12,45 % голосов.

РЕШИЛИ: Тарифы корректируются Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ, Правительства Ленинградской области и Санкт-Петербурга. Стоимость услуг,установленных в соответствии с п.2 ст.162 ЖК РФ, корректируется на величину инфляции

Решение по шестому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

7. По седьмому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить единовременный взнос для компенсации затрат на централизованный вывоз строительного мусора в количестве 15 контейнеров (с получением соответствующих документов за утилизацию, емкостью 27 куб.м. по цене 10500 руб. за контейнер – 157500,00 руб.). 157500,00/13865,50 = **11,36 руб. с кв.м.**

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 70,50 % голосов; «Против» - 18,40 % голосов; «Воздержался» - 11,10 % голосов;

РЕШИЛИ: Утвердить единовременный взнос для компенсации затрат на централизованный вывоз строительного мусора в количестве 15 контейнеров (с получением соответствующих документов за утилизацию, емкостью 27 куб.м. по цене 10500 руб. за контейнер – 157500,00 руб.). 157500,00/13865,50 = **11,36 руб. с кв.м.**

Решение по седьмому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

8. По восьмому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Установить ограничение пользования мусоропроводом путем заваривания во всех подъездах многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 67,97 % голосов; «Против» - 24,38 % голосов; «Воздержался» - 7,65 % голосов.

РЕШИЛИ: Установить ограничение пользования мусоропроводом путем заваривания во всех подъездах многоквартирного дома.

Решение по восьмому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

9. По девятому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Принять решение о месте хранения протокола и иных документов очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также месте размещения информации о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 92,02 % голосов; «Против» - 2,48 % голосов; «Воздержался» - 5,50 % голосов.

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

Решение по девятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

10. По десятому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Принять решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 58,09 % голосов; «Против» - 25,46 % голосов; «Воздержался» - 16,44 % голосов.

РЕШИЛИ: Наделить выбранную управляющую организацию полномочиями на заключение и подписание от имени собственников помещений многоквартирного дома договоров, предусматривающих использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе заключать договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Полученные денежные

средства использовать по решению общего собрания собственников помещений.

Решение по десятому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня.

ПРЕДЛОЖИЛИ: На период действия договора управления многоквартирным домом применять тари **0,44 руб./кв.м. в месяц,** для заключения договора на паспортное регистрационное обслуживания с М «ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ».

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 72,68 % голосов; «Против» - 16,89 % голосов; «Воздержался» - 10,43 % голосов.

РЕШИЛИ: На период действия договора управления многоквартирным домом применять тариф **0,44 руб./кв.м.** месяц, для заключения договора на паспортное регистрационное обслуживания с МО «ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКО ПОСЕЛЕНИЕ».

Решение по одиннадцатому вопросу повестки дня ПРИНЯТО.

Члены счетной комиссии:

Барболина Диана Сергеевна, кв. 335

Соломаха Мария Александровна, кв. 274

Сальников Иван Владимирович, кв. 166

Квашина Татьяна Юрьевна, кв. 268

Цветков Антон Викторович, кв. 254

Зубова Ольга Николаевна, кв. 157

Договор № ____
на оказание услуг и выполнение работ

г. Санкт-Петербург «___»_____ 201__г.

Владелец помещения №_____, находящегося по адресу: **Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Центральная, дом 50, корп. 1**, действующий на основании _____ _____№ ____ от «___» _____ 20__ года, в лице гражданина(ки) РФ _____, именуемый(ая) в дальнейшем «***Заказчик***», 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 «***Исполнитель***», с другой стороны, при совместном упоминании - «***Стороны***», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

2.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в 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. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по осуществлению в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

– Организация содержания, текущего ремонта и управления общим имуществом многоквартирного Дома и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей дома, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обслуживание объединенных диспетчерских систем и системы контроля доступа в подъезд, подготовка инженерных систем дома к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания, тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом в соответствии с Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 (ред. от 14.05.2013г.), № 290 от 03.04.2013г.;

– Обеспечение Заказчика коммунальными услугами, действуя при этом от имени и за счет Заказчика, организация оплаты собственниками помещений многоквартирного дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Заказчиком, коммунальных услуг, путем расчета Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с организациями – поставщиками коммунальных услуг (Ресурсоснабжающими организациями).

3.2. Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить услуги Исполнителя в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчетный счет Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем Ресурсоснабжающим организациям, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг путем перечисления транзитных денежных средств Заказчика Ресурсоснабжающим организациям.

3.3. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложение № 2 к настоящему Договору.

3.4. Границей эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком является:

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

3.4.2. по системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощите подводящих фазового, нулевого, заземляющего проводов, проложенных от этажного распределительного электрощита до Помещения Заказчика. Стояковые кабели и подводящие провода до точек их крепления в квартирном электрощите обслуживает Исполнитель. Точки креплений подводящих проводов и внутреннюю электроустановку Помещения, с

подключенными к ней электроприборами, обслуживает Заказчик.

3.4.3. по системе холодного и горячего водоснабжения – первое резьбовое соединение на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвление от него до первого запорно-регулировочного крана обслуживает Исполнитель. Первый запорно-регулировочный кран на ответвлении от транзитного стояка и внутриквартирную водопроводную сеть, с установленными на ней санитарно-техническими приборами, обслуживает Заказчик.

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

3.4.5. по системе теплоснабжения – первое резьбовое соединение на отводящих и подводящих трубах к внутренней системе теплоснабжения помещения Заказчика. Транзитные стояки и отходящие от них трубы до первого резьбового соединения обслуживает Исполнитель. Внутреннюю систему теплоснабжения Помещения с установленными приборами отопления и запорно-регулировочную арматуру обслуживает Заказчик.

3.4.6. по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к индивидуальному абонентскому устройству (если такое имеется), расположенному внутри Помещения. Основное оборудование ПЗУ обслуживает Исполнитель. Индивидуальное абонентское устройство обслуживает Заказчик.

3.4.7. по системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к первому тепловому датчику, расположенному в Помещении Заказчика. Основное оборудование АППЗ обслуживает Исполнитель. Тепловой и автономные дымовые датчики, расположенные внутри Помещения обслуживает Заказчик.

3.4.8. по системе коллективного приёма телевидения (СКПТ) – точка крепления подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому до распределительной коробки в этажном слаботочном электрощите обслуживает Исполнитель.

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

3.4.10. по системе видеонаблюдения - обслуживает Исполнитель за исключением установок видеонаблюдения, установленных самостоятельно Заказчиками в своих Помещениях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. ***Исполнитель*** обязан:

4.1.1. Принять полномочия по организации управления и содержания многоквартирного дома, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора:

а. Обеспечить выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Заказчика 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.

б. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Приложением № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

в. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома соответствующего решения - выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно, либо путем заключения договоров с подрядными организациями.

г. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных и прочих услуг.

д. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.

е. Начислять, осуществлять 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.

4.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление, путем:

а. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями;

б. Расчета Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и Ресурсоснабжающими организациями;

в. Контроля и требования исполнения Договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями;

г. Установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения Ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

4.1.3. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома с составлением соответствующих актов.

4.1.4. Готовить предложения Заказчикам на проведение дополнительных работ по содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. Подготовка предложений Заказчикам относительно необходимости проведения

Капитального ремонта Общего имущества (перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, расчет доли расходов на проведение Капитального ремонта для каждого Заказчика).

4.1.5. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества многоквартирного дома.

4.1.6. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.7. Принять от Заказчика и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Заказчика или документов, являющихся основанием для проживания в помещении третьих лиц.

4.1.8. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.9. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.10. Организовать доступ в многоквартирный дом своими силами, либо путем привлечения специализированного Охранного предприятия (организации), при условии, что привлечение такого предприятия (организации) было одобрено общим собранием Заказчиков многоквартирного дома

4.1.11. Распоряжаться 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, в соответствии с решениями, принятыми на общих собраниях собственников многоквартирного дома

4.1.12. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

4.1.13. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.1.14. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Заказчика, либо централизованно, при условии, что оказание такой услуги было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома.

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

4.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Заказчикам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

4.1.17. Добросовестно действовать в интересах Заказчика, в рамках полномочий, предоставленных Исполнителю по настоящему Договору.

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

4.2. ***Исполнитель*** 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 Исполнитель несет всю ответственность за выполнение третьими лицами условий заключенных договоров.

4.2.2. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

4.2.3. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором (кроме коммунальных услуг).

4.2.4. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Заказчикам за содержание, текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.2.5. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг (Ресурсоснабжающим организациям). Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников, и перечислять данные денежные средства Ресурсоснабжающим организациям. За осуществление данной услуги в размере, указанном в Приложении № 4, Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение.

4.2.6. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения многоквартирного дома, и перечисления организациям-поставщикам коммунальных услуг Исполнителем средств за коммунальные услуги.

4.2.7. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

4.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов

учета.
4.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома.
4.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
4.2.11. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в строгом соответствии с действующим законодательством РФ.
4.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с Заказчика по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию, текущему и Капитальному ремонту в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, а также оплате иных услуг, в том числе целевых взносов, одобренных решениями общих собраний собственников.
4.2.13. Заключать агентские договоры с организациями, оказывающими коллекторские услуги по взысканию задолженности и имеющими право работы с персональными данными.
4.2.14. Представлять интересы Заказчика по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.
4.2.15. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Заказчиком при условии, что необходимость таких инвестиций была одобрена общим собранием Заказчиков в многоквартирном доме.
4.2.16. Использовать общее имущество вверенного многоквартирного дома исключительно в целях, определяемых настоящим Договором.
4.3. ***Заказчик*** обязан:
4.3.1. Передать Исполнителю полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.
4.3.2. Ежемесячно, **до 10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносить на расчетный счет Исполнителя плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.
4.3.3. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием Заказчиков многоквартирного дома.
4.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещении Заказчика, 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) квартирных 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 Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта о снятии первоначальных показаний и опломбировке новых 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.
4.3.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.
4.3.10. В случае повреждения Общего имущества по вине Заказчика, последний обязан возместить причиненный ущерб, на основании Акта, составленного представителями Исполнителя и Заказчиком (представителем Заказчика), и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.
4.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества Заказчиков 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.
4.3.12. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Исполнителя и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – МВК) администрации органов местного самоуправления.

До начала производства выше указанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить исполнителю копии проектов с соответствующим разрешением администрации органов местного самоуправления (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.

4.3.13. Проводить следующие работы по изменению внешнего вида фасада многоквартирного дома:
остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома **только после получения соответствующего согласования с Исполнителем и органами местного самоуправления**.

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

4.3.15. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Исполнителем возможность их установки в помещении.

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

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

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

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

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

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

4.3.22. Предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Заказчика на случай проведения аварийных работ.

4.3.23. В согласованное время допускать в помещение должностных лиц Исполнителя, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.24. В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим Исполнителям.

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

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

4.3.27. При прекращении права собственности на помещение Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя.

4.4. ***Заказчик*** вправе:

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

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

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

4.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Исполнителя 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. ***Заказчик*** 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, более 3,5 кВт, устанавливать 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 предоставления 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 безопасной 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 Заказчика устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ и исходя из тарифов, установленных действующим законодательством, и необходимых затрат, при условии, что таковые были одобрены общим собранием собственников многоквартирного дома.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги в соответствие с действующим законодательством РФ, определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, установленных на территории Ленинградской области.

5.3. Тарифы и виды предоставляемых работ (услуг), корректируются Исполнителем в следующих случаях:

- при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Ленинградской области для населения и приравненных к ним категориям потребителей;
- в случаях изменения нормативных актов Ленинградской области, определяющих тарифы на соответствующие услуги
- в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Ленинградской области
- в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ
- в соответствии с изменением законодательства РФ

Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, не должно превышать роста индекса потребительских цен в Ленинградской области за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат).

5.4. Заказчик ежемесячно, **до 10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносит на расчетный счет Исполнителя плату за помещение и коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

5.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Заказчиками на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем **не позднее 1 (первого) числа месяца**, следующего за истекшим.

5.6. Работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными и оказанными Исполнителем в полном объеме и принятыми Заказчиком, если **до 5 (пятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений в адрес Исполнителя.

5.7. За несвоевременное и/или не внесение полностью платы за помещение и коммунальные услуги Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы, 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.

5.8. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Заказчиком от оплаты по настоящему Договору. Заказчик обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю с требованием о предоставлении платежных документов, который последней должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

5.9. Неиспользование Заказчиком (правообладателями и иными плательщиками) помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Заказчика (правообладателя и иного плательщика), внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период его временного отсутствия 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. Исполнитель 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 Заказчик несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, в том числе перепланировку и переоборудование помещения, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома, и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Заказчик полностью компенсирует Исполнителю суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

6.5. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за исполнением и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счет действующих начислений платы за содержание и ремонт соответственно уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания.

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 содержанию и управлению многоквартирным домом передаются Заказчиком и принимаются Исполнителем с момента подписания настоящего Договора Сторонами. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Заказчиком 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 Заказчик обязан возместить Исполнителю фактические, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Заказчику.

7.6. Исполнитель в течение 30 (тридцати) дней с момента принятия общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора обязан передать указанному в решении общего собрания собственников юридическому лицу (управляющей компании, ТСЖ, жилищному или иному специализированному потребительскому кооперативу) или выбранному общим собранием собственников 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.

10.4. Приложение № 4 – Тарифы

10.5. Приложение №5 – Периодичность работ по уборке подъездов, оборудованных лифтами, и эвакуационных лестниц

11.РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель:
ООО «УК «Содружество Столиц»
198261, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов,
дом 114, лит. А2, корп.1, пом. 7Н
ИНН 7805574346 / КПП 780501001
р/с 40702810655240002286
Север-Западный банк ОАО «Сбербанк России»
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Заказчик:
Фамилия
Имя
Отчество
Паспорт
Кем выдан
Дата выдачи
Код подразделения

Генеральный директор

_____ **Ю.М. Юрганов**
подпись
М.П.

_____
подпись

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг и выполнение работ
№_____ от «___»_____ 20___г.

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 Заказчиков 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: **Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Центральная, дом 50, корп. 1,** включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Заказчиков.

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

Потребитель – Заказчик 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 Заказчика 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 Заказчика 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 Заказчика – платеж, взимаемый с Заказчика за исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.1. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Заказчиками 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 Заказчика, в плату за содержание и ремонт помещения дополнительно включается статья – «оплата за Капитальный ремонт».

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Заказчика за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета установленных в помещении Заказчика, 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 Заказчика 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 Заказчиков. Доля участия

Заказчика рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Заказчику 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 Заказчиков 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.

Исполнитель Генеральный директор	**Заказчик**
_____ **Ю.М.Юрганов** подпись	_____ подпись
М.П.	

Приложение № 3
к Договору на оказание услуг и выполнение работ
№ _____ от «___» _____20__г.

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 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, с переходных балконов.

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, относящемуся 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 энергоресурсов.
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, ливнестоков, 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.
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 свежевыпавшего снега к местам складирования,

- Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы,
- Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
- Удаление снега и наледи с крылец и тротуаров 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.

1.3. Восстановление отмостки.

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, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ежегодная химическая промывка теплообменников, замена подшипников насосов.

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.

9.Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств
(домофонов, диспетчерской связи, автоматизированной противопожарной защиты, системы коллективного телевещания, насосных станций)

Исполнитель:
Генеральный директор

_____ **/Ю.М. Юрганов/**

М.П.

Заказчик:

_____
подпись

Приложение № 2
к Договору на оказание услуг и выполнение работ
№ _____от «____»_____ 20____ г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного дома по адресу:
Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Центральная, дом 50, корп. 1

№№ п/п	Наименование	№ помещения по справке ПИБ	Площадь, кв.м
1	Диспетчерская с установленным оборудованием	11	25,1
2	Кладовая уборочного инвентаря № 1 Кладовая уборочного инвентаря № 2 Кладовая уборочного инвентаря № 3	12 13 14	11,6 15,7 11,6
3	Помещение насосной с установленным оборудованием	17	25,4
4	Водомерный узел с установленным оборудованием	18	15,7
5	Внутридомовая система холодного водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
6	Тепловой узел с установленным оборудованием, в т.ч. узлом учета	19	33,0
7	Внутридомовые системы отопления и горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
8	Внутридомовые системы водоотведения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
9	Электрощитовая № 1 Электрощитовая № 2	15 16	16,7 16,7
10	Кабельная № 1 Кабельная № 2	20 21	16,9 16,9
11	Внутридомовая система электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
12	Лифты	ОТИС	5 лифтов
13	Лифтовые шахты	В соответствии с проектом	5 шахты
14	Система автоматически запирающихся устройств дверей подъездов до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
15	Вентиляционные шахты	В соответствии с проектом	
16	Мусоросборное помещение № 1 Мусоросборное помещение № 2 Мусоросборное помещение № 3 Мусоросборное помещение № 4 Мусоросборное помещение № 5	6 7 8 9 10	5,2 5,4 5,4 5,4 5,2
17	Лестничные клетки, включая межквартирные лестничные площадки, лестницы, переходные балконы	ЛК № 1, ЛК № 2, ЛК № 3, ЛК № 4, ЛК № 5	3429,1
18	Подвал		2231,3
19	Коллективная телевизионная антенна	Эфирное телевещание	
20	Фундамент, отмостка	В соответствии с проектом	
21	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	В соответствии с проектом	
22	Ограждающие ненесущие конструкции помещений общего пользования, включая двери и окна, перила, парапеты	В соответствии с проектом	
23	Перекрытие и кровля	В соответствии с проектом	
24	Земельный участок	В соответствии с кадастровым паспортом	

Исполнитель:
Генеральный директор

_____ **/Ю.М. Юрганов/**

Заказчик:

_____
(подпись)

Приложение № 4
к Договору на оказание услуг и выполнение работ
№ _____от «___»_____ 20____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых Исполнителем, коммунальных услуг и их стоимость (тарифы) по состоянию на 2013г.

(Размер тарифа меняется в случаях, предусмотренных в п. 5.3. настоящего договора)

***Общая площадь помещений* – 13865,50 кв.м**

№ пп	Услуги	Стоимость (тариф)
1	Управление домом	1,18 руб./кв.м
2	Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	0,20 руб./кв.м
3	Содержание общего имущества	9,47 руб./кв.м
4	Текущий ремонт общего имущества	5,08 руб./кв.м
5	Содержание придомовой территории	1,29 руб./кв.м
6	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53 руб./кв.м
7	Содержание и ремонт систем АППЗ	0,41 руб./кв.м
8	Содержание и ремонт лифтов	1,75 руб./кв.м
9	Очистка мусоропроводов	1,09 руб./кв.м
10	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,81 руб./кв.м
11	Обслуживание видеонаблюдения	0,25 руб./кв.м
12	Диспетчерская служба	1,66 руб./кв.м
13	Радио	51 руб./квартира
14	Антенна (кабельное телевидение)	121 руб./квартира

Справка: 1) Тарифы п.п. 1-7, 9-11 установлены распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.2012 г. № 235-р.
2) Тарифы п.п. 8, 12 установлены Исполнителем, исходя из стоимости услуги в соответствии п.2 ст. 162 ЖК РФ.
3) Тариф п. 13 установлен поставщиком услуги ФГУП РС СП.
4) Тариф п. 14 установлен поставщиком услуги ООО «ПАКТ».

Примечание: Тарифы на коммунальные услуги для населения (электроэнергию, тепловую энергию*, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение) устанавливаются комитетом по тарифам Правительства Ленинградской области.
* – В летний период времени статья отопление не начисляется. Расход тепловой энергии, связанный с теплоотдачей через полотенцесушители, начисляется статьей «тепловая энергия на подогрев воды в целях горячего водоснабжения».

Исполнитель:
Генеральный директор

_____ **/Ю.М. Юрганов/**

Заказчик:

_____
(подпись)

Приложение № 5
к Договору на оказание услуг и выполнение работ
№ _____от «_____»_____ 20___ г.

Периодичность работ
по уборке подъездов, оборудованных лифтами, и эвакуационных лестниц

Вид работ	периодичность
Мытье лестничной площадки 1-го этажа	6 раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при открытых мусоропроводах)	6 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Мытье кабины лифта	6 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов, шкафов пожарных гидрантов, электрошкафов	2 раза в год
Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов	
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	6 раз в неделю
Уборка мусороприемных камер	1 раз в неделю
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка сменных мусоросборников	6 раз в неделю
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	По необходимости
Периодичность работ по содержанию придомовой территории	
Уборка территории	6 раз в неделю
Полив тротуаров и зеленых насаждений в летний период	1 раз в 2 суток
Уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю
Уборка детской площадки	6 раз в неделю
Выкашивание травы	2 раза за сезон
Очистка урн	6 раз в неделю
Окраска урн	1 раз в год
Уборка чердака и подвала	2 раза в год
Уборка кровли	1 раз в год
Очистка тротуара от снега (сдвижка и подметание вручную)	Через 3 часа после окончания снегопада
Механизированная уборка проезжей части	По необходимости
Ремонт детской площадки	По необходимости

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: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Кудрово, улица Центральная, дом 50, корп.1

Виды платежей и тарифы на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Кудрово, улица Центральная, дом 50, корп. 1

***Общая площадь помещений* –13865,50 кв.м**

№ пп	Услуги	Стоимость (тариф)
1	Управление домом	1,18 руб./кв.м
2	Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	0,20 руб./кв.м
3	Содержание общего имущества	9,47 руб./кв.м
4	Текущий ремонт общего имущества	5,08 руб./кв.м
5	Содержание придомовой территории	1,29 руб./кв.м
6	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53 руб./кв.м
7	Содержание и ремонт систем АППЗ	0,41 руб./кв.м
8	Содержание и ремонт лифтов	1,75 руб./кв.м
9	Очистка мусоропроводов	1,09 руб./кв.м
10	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,81 руб./кв.м
11	Обслуживание видеонаблюдения	0,25 руб./кв.м
12	Диспетчерская служба	1,66 руб./кв.м
13	Радио	51 руб./квартира
14	Антенна (кабельное телевидение)	121 руб./квартира

Справка: 1) Тарифы п.п. 1-7, 9-11 установлены распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.2012 г. № 235-р.
2) Тарифы п.п. 8, 12 установлены Исполнителем, исходя из стоимости услуги в соответствии п.2 ст. 162 ЖК РФ.
3) Тариф п. 13 установлен поставщиком услуги ФГУП РС СП.
4) Тариф п. 14 установлен поставщиком услуги ООО «ПАКТ».

Примечание: Тарифы на коммунальные услуги для населения (электроэнергию, тепловую энергию*, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение) устанавливаются комитетом по тарифам Правительства Ленинградской области.
* – В летний период времени статья отопление не начисляется. Расход тепловой энергии, связанный с теплоотдачей через полотенцесушители, начисляется статьей «тепловая энергия на подогрев воды в целях горячего водоснабжения».