Протокол № 1
внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 70, корпус 1. проведенного в форме очного голосования

г. Санкт-Петербург « 10 » сентября 2009г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:
Вороненкова Наталия Анатольевна № помещения 862
Дубровина Юлия Львовна № помещения 215
Пимкина Елена Николаевна № помещения 216

Место передачи решений собственников помещений
г. Санкт-Петербург. Кондратьевский пр., дом 70. корпус1 - в административном помещении, расположенном в секции № 8.

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

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, согласно данным ГИБ 57 375 голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 40 295 (70.23%) голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Выборы счетной комиссии.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом.
3. Утверждение договора управления с управляющей организацией и (утверждение собственником помещения договора управления является его акцептом).

1. По первому вопросу повестки дня собственники помещений:
ПОСТАНОВИЛИ: Избрать счетную комиссию в составе трех человек
Были предложены кандидатуры председателя и секретаря счетной комиссии:
Вороненкова Наталия Анатольевна
Дубровина Юлия Львовна
Пимкина Елена Николаевна
ГОЛОСОВАЛИ:
Вороненкова Наталия Анатольевна
«За» - 68.64% голосов: «Против» - 0.10 % голосов; «Воздержался» - 1.49 % голосов.
Дубровина Юлия Львовна
«За» - 68.38% голосов; «Против» - 0.32 % голосов; «Воздержался» - 1.54 % голосов
Пимкина Елена Николаевна
«За» - 68.36% голосов; «Против» - 0.33 % голосов; «Воздержался» - 1.54 % голосов.
РЕШИЛИ: Большинством голосов избрать счетную комиссию в составе трёх человек
Вороненкова Наталия Анатольевна – председатель счетной комиссии.

Дубровина Юлия Львовна- секретарь счетной комиссии.
Пимкина Елена Николаевна- член счетной комиссии.

Решение по первому вопросу повестки дня ПРИНЯТО

2. По второму вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом:

- управление товариществом собственников жилья

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 0 голосов: «Против» - 0 голосов; «Воздержался» - 0 голосов.

- управление управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество-Авангард».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 69,91% голосов; «Против» - 0 голосов; «Воздержался» - 0.32% голосов.

РЕШИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом - управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество-Авангард».

Решение по второму вопросу повестки дня ПРИНЯТО

3. По третьему вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить договор управления с управляющей организацией и (утверждение собственником помещения договора управления является его акцептом).

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 69,91% голосов; «Против» - 0 голосов; «Воздержался» - 0.32% голосов.

РЕШИЛИ: Утвердить договор управления с управляющей организацией и (утверждение собственником помещения договора управления является его акцептом).

Решение по второму вопросу повестки дня ПРИНЯТО

Приложение:

1. Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование 859 (восемьсот пятьдесят девять) шт.

2.Доверенности представителей собственников помещений в количестве 34 (тридцать четыре) шт.

Председатель счетной комиссии.
Вороненкова Наталия Анатольевна / _____ /
(подпись)

Секретарь счетной комиссии.
Дубровина Юлия Львовна / _____ /
(подпись)

Член счетной комиссии
Пимкина Елена Николаевна / _____ /
(подпись)

Договор № ____
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург «___»_____ 201__г.

Владелец помещения №_____, находящегося по адресу : Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 70, корпус 1 , действующий на основании_____ № ____ от «___» _____ 20__ года, в лице гражданина (-ки)РФ_____,
_____
__именуемый(-ая) в дальнейшем «***Собственник***», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество-Авангард» в лице Генерального директора Юрганова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «***Управляющая компания***», с другой стороны, при совместном упоминании - «***Стороны***», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1.Настоящий Договор заключен 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.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 по бесперебойному предоставлению ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность, а именно:

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

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

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

3.1.3.Контроль 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 выполненных работ и оказанных услуг по заключенным договорам.

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

3.1.6.Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств с составлением соответствующих актов.

3.1.7.Установление и фиксирование фактов причинения вреда Общему имуществу многоквартирного

дома с составлением соответствующих актов.

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

3.1.9.Проверка технического состояния Общего имущества многоквартирного дома.

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

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

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

3.1.13.Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

3.1.14.Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.15.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

3.1.16. 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, в соответствие с решением, принятом на общем собрании собственников многоквартирного дома

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

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

3.1.19.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 подводящих фазового, нулевого, заземляющего проводов, проложенных от этажного распределительного электрощита до Помещения Собственника. Стояковую кабели и подводящие провода до точек их крепления в квартирном электрощите обслуживает Управляющая компания. Точки креплений подводящих проводов и внутреннюю электроустановку Помещения, с подключенными к ней электроприборами, обслуживает Собственник.

3.2.3. 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 Управляющая компания. Первый запорно-регулировочный кран на ответвлении от транзитного стояка и внутриквартирную водопроводную сеть, с установленными на ней санитарно-техническими приборами, обслуживает Собственник.

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

3.2.5. По системе теплоснабжения – первое резьбовое соединение на отводящих и подводящих трубах к внутренней системе теплоснабжения помещения Собственника. Транзитные стояки и отходящие от них трубы до первого резьбового соединения обслуживает Управляющая компания. Внутреннюю систему теплоснабжения Помещения с установленными приборами отопления и запорно-регулировочную арматуру обслуживает Собственник.

3.2.6.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 Управляющая компания. Индивидуальное

абонентское устройство обслуживает Собственник.

3.2.7.По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к первому тепловому датчику, расположенному в Помещении Собственника. Основное оборудование АППЗ обслуживает Управляющая компания. Тепловой и автономные дымовые датчики, расположенные внутри Помещения обслуживает Собственник.

3.2.8.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 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 - 3.1.19 настоящего Договора.

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

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

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

4.1.6.Добросовестно действовать в интересах Собственника, в рамках полномочий, предоставленных Управляющей компании по настоящему Договору.

4.1.7.При изменении размеров тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно 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 третьими лицами условий заключенных договоров.

4.2.2.Устанавливать размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества, исходя из тарифов, применяемых на территории 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 и в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3.Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам 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, а также оплате иных услуг, одобренных решениями общих собраний собственников.

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.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 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 Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

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

4.3.10.Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Многоквартирного дома и прилегающем земельном участке. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00.

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

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

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

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

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

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

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

4.3.18.В согласованное время допускать в помещение должностных лиц Управляющей компании, а также 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.В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям.

4.3.20.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.

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

4.3.22.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 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 Управляющей компанией и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга.

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

4.5.Собственник не вправе:

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

4.5.2.Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

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

4.5.4.Каким-либо образом изменять имеющиеся схемы учета и 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 Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ и исходя из тарифов, установленных на территории Санкт-

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

5.2.Размер платы за коммунальные услуги 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 Санкт-Петербурга.

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

- при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Санкт-Петербурга для населения и приравненных к ним категориям потребителей.;

- при изменении тарифов, устанавливаемых в Санкт-Петербурге 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;

- в соответствии с изменением законодательства РФ.

5.4. Собственники **ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносят на расчетный счет Управляющей компании плату за помещение и коммунальные услуги, предоставленные ею в истекшем месяце.

5.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией не позднее **3 (третьего) числа месяца,** следующего за истекшим.

5.6. 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 в адрес Управляющей компании.

5.7.За несвоевременное и/или не внесение полностью 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 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 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.

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

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

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

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

7.СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

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

7.2.Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3.Полномочия по управлению многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются

Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора Сторонами. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Собственником своего права собственности на помещение.

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ.

10.1.Приложение № 1 – Термины и определения.

10.2.Приложение № 2 – Состав общего имущества дома

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

11.РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания:
ООО «УК «Содружество-Авангард»
198261, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов,
дом 114, лит. А2, корп.1, пом. 7Н
ИНН/КПП 7805498776/780501001
р/счет 40702810055240000859
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России»
Красносельское ОСБ № 1892
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

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

Генеральный директор

_____**Ю.М.Юрганов**
подпись

М.П.

Собственник

_____
подпись

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
№_____ 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 Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

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

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: ***Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 70, корпус 1,*** включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

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

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

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

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

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

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

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.1 - 3.1.22. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника, в плату за содержание и ремонт помещения дополнительно включается статья – «оплата за Капитальный ремонт».

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета установленных в помещении собственника, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение – плата включающая в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения;
- плату за коммунальные услуги.

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

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

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие и оказывающие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

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

Генеральный директор	**Собственник**
_____Ю.М.Юрганов	**_____**
подпись	**подпись**

М.П.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№_____ от «___»_____ 20__г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 70, к.1

№№ п/п	Наименование	№ помещения по справке ПИБ	Площадь, кв.м
1	Помещение управляющей компании	19-Н, 27Н	116,2
2	Помещение диспетчерской с размещенным оборудованием	18-Н	21,2
3	Помещение телефонизации	26-Н	18,6
4	Технические помещения	67Н-70Н	151,4
5	Кабельные с питающими кабелями	28-Н,29-Н,32-Н 34-Н,36-Н,38-Н, 40-Н	164,8
6	Насосная станция хозяйственно-питьевая, пожарная и водомерный узел с размещенным оборудованием	33-Н	39,0
7	Индивидуальные тепловые пункты (ИТП) с установленным оборудованием	30-Н, 31-Н, 35-Н, 37-Н, 39-Н	166,8
8	Электрощитовые (ГРЩ) с размещенным оборудованием	10-Н,11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н,15-, 14-Н,15-Н,16-Н	146,9
9	Мусорокамеры с размещенным оборудованием	1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н	73,9
10	Камеры промывки и дезинфекции ствола мусоропровода с размещенным оборудованием	41-Н,43-Н, 45-Н, 47-Н,49-Н,50-Н, 53-Н.55-Н,57-Н	15,7
11	Венткамеры с размещенным оборудованием	58-Н,59-Н.60-Н, 61Н, 62-Н,63-Н, 64-Н,65-Н,66-Н	39,8
12	Машинное помещение лифтов с размещенным оборудованием	41Н, 42Н, 44Н, 46Н, 48Н, 51Н, 52Н, 54Н, 56Н	267,3
13	Технический этаж	37НЧ-51НЧ	4102,4
14	Необорудованный подвал	1НЧ-36НЧ	3890,9
15	Лестничные клетки (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры)	1ЛК-9ЛК	10481,0
16	Лифтовые шахты	шт.	18
17	Ограждающие несущие конструкции: Фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	Монолитный железобетон	
18	Ограждающие ненесущие конструкции: Стены и перегородки внутри помещений общего пользования, окна, двери мест общего пользования, парапеты переходных балконов лестничные марши, ограждения лестниц	Пазогребневые, кирпичные	
19	Крыльца, входы в подвал	железобетон	488,8
20	Отмостка (асфальтовое покрытие)	кв.м	534,00
19	Крыша плоская с кирпичным парапетом и внутренним водостоком	Рулонная	5278,20²
20	Лифты OTIS 1000R	B7NE 4904- B7NE 4921	18
21	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях, до границ	В соответствии с проектом Дог.5034 ВК	В объеме специфи-кации к проекту

	эксплуатационной ответственности в помещениях собственников		
22	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом Дог.5034 ОВ	В объеме специфи-кации к проекту
23	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из электрических силовых и осветительных сетей и размещенного на них оборудования, до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом Дог.5034 ЭО	В объеме специфи-кации к проекту
24	Внутридомовая система автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и пожарной сигнализации (АПС)	В соответствии с проектами: 11-08-АПП, 11-08-АПС 66.Н-1-ПЗ, 66.Н-1ПЗД	В объеме специфи-кации к проектами
25	Внутридомовая система противопожарного водопровода, состоящая из пожарных водопроводов и размещенного на них оборудования	В соответствии с проектом 11-08-АПП	В объеме специфи-кации к проекту
26	Внутридомовые слаботочные системы, состоящие из сетей и размещенного на них оборудования (кабельное телевидение, система санкционированного доступа, внутридомовая объединенная диспетчерская система) до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектами: 11-08-ДУ Дог.5034 СС1	В объеме специфи-кации к проектами
27	Система придомового дренажа	В соответствии с проектом 507.02/06-НВК	В объеме специфи-кации к проекту

Управляющая компания:
Генеральный директор
ООО « УК «Содружество-Авангард»

_____ / Ю.М. Юрганов /
М.П.

Собственник:

_____
подпись Ф.И.О

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ _____ 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.

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, станции очистки питьевой воды.
3.22. Организация эксплуатации домовой системы телевидения.
3.23. Организация предоставления услуг телефонной связи и Интернета.
3.24. Организация охраны мест общего пользования и контроля доступа в них.

4. **Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**

4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
4.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. **Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.**

5.1. Уборка придомовой территории в летний период:
- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка,
- Уход за газонами, полив территории,
- Прочистка решеток ливневой канализации.

5.2. Уборка придомовой территории в зимний период:
- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования,

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

Виды работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты.

1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, козырьки над балконами верхних этажей.

5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Мусоропроводы

6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

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

8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

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

Управляющая компания:
Генеральный директор

_____ /Ю.М. Юрганов/

М.П.

Собственник:

_____

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Решению собственника помещения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 70, корпус 1

ТАРИФЫ по коммунальным платежам и обслуживанию дома

№	*Наименование*	*Тариф с 01.08.08*	*Единицы измерения*	*Примечание*
1	Содержание общего имущества В многоквартирных домах	3,39	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах	4,57	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
3	Санитарная уборка (уборка лестничных клеток)	1,27	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
4	Содержание придомовой территории	1,29	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
5	Вывоз мусора (Сбор и вывоз твердых бытовых отходов)	2,03	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
6	Обслуживание лифта	1,50	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
7	Холодная вода и канализование	5,07	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 14.11.08г.№ 138-р стоим. 22,28 руб. за куб.м В случае, если не установлен счетчик, утвержденный норматив потребления: для 3-х ком.кв.- 19,8 куб.м для 2-х ком.кв.- 13,2 куб.м для 1-х ком.кв.- 6,6 куб.м **Средний норматив потребления в целях расчета предоплаты за 6 месяцев:** для 3-х ком.кв.:(55 квартир) *22.28 руб. х19.8 куб.м х55= 24 262,92руб.* для 2-х ком.кв.:(322 квартиры) *22.28 руб. х13.2 куб.м х 322= 942982,91руб.* для 1-х ком.кв.:(1163 квартиры) *22.28 руб. х6.6 куб.м х1163= 171 016,82руб.* для встроенных помещений: (6 помещ.) *22.28 руб. х6.6 куб.м х 6= 882,29руб.* Всего: 290860,94 руб./57375,2 м2= **5,07руб./м2**
8	Отопление	13,29	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 31.12.2008г.№ 232-р
9	Горячая вода и канализование	9,13	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 31.12.08г.№ 232-р , от 14.11.08. № 138-р Аналогично п.7 **Стоимость 1 куб.м = 58.88 руб.** В случае, если не установлен счетчик, утвержденный норматив потребления: для 3-х ком.кв.- 13,5 куб.м для 2-х ком.кв.- 9,0 куб.м для 1-х ком.кв.- 4,5 куб.м **Средний норматив потребления в целях расчета предоплаты за 6 месяцев:** для 3-х ком.кв.:(55 квартир) *58.88 руб. х13.5 куб.м х 55= 43718,40руб.* для 2-х ком.кв.:(322 квартиры) *58.88 руб. х9.0 куб.м х 322= 170634,24руб.* для 1-х ком.кв.:(1163 квартиры) *58.88 руб. х4.5 куб.м х1163= 308148,48руб.* для встроенных помещений: (6 помещ.) *58.88 руб. х4.5 куб.м х 6= 1589,76руб.* Всего: 524090,88 руб./57375,2 м2= **9,13руб./м2**

10	Обслуживание ПЗУ(переговорно- замочное устройство)	0,46	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
11	Электроэнергия	8,08	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 27.10.08. № 105-р **стоимость 1,62 за кВт** Средний норматив потребления: для 3-х ком.кв. – 250 кВт для 2-х ком.кв. – 210 кВт для 1-х ком.кв. – 175 кВт **Средний размер предоплаты за 6 месяцев:** *для 3-х ком.кв.: (* 55 квартир) *1,62 руб. х 250 кВт х 55 = 22 275,00 руб.* *для 2-х ком.кв.:(* 322 квартиры) *1,62 руб. х 210 кВт х 322 = 109 544,40 руб.* *для 1-х ком.кв.:(* 1163 квартиры) *1,62 руб. х 175 кВт х1163 =329 710,50 руб.* для встроенных помещений: (6 помещ.) *1.62 руб. х 250м х 6 = 2 430,00руб.* Всего: 463959,94 руб./57375,2 м2= **8,08руб./м2**
12	Управление многоквартирным домом	0,20	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
13	Электроэнергия на коммунальное освещение и технологические нужды	1,50	руб. за кв.м	В соответствии с Письмом Комитета по тарифам СПб от 01.08.2008г. № 01-22-1392/08-00
14	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,23	руб. за кв.м	Дополнительная услуга (минимальный тариф организаций, обслуживающих систему видеонаблюдения)
15	Обслуживание системы АППЗ (автоматизированной противопожарной защиты)	0,36	руб. за кв.м	В соответствии с: Распоряжением Комитета по тарифам СПБ от 09.07.2008г.№ 31-р
16	Антенна	80,00	руб.	Кабельное телевидение (41 канал)
17	Радио	28,00	руб.	Тариф ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга»
18	Диспетчерская служба	0,80	руб. за кв.м	Из расчета 4 диспетчера с окладом 9200,00 руб. (на руки 8000 руб.)