

ПРОТОКОЛ

Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Купчинская, дом 34, корпус 1.

г. Санкт-Петербург

«29» июля 2013 г.

Место проведения собрания: г. Санкт-Петербург, ул. Купчинская, дом 34, корп. 1.

Инициатор проведения собрания: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сервис Экспресс», собственник помещения 37Н в многоквартирном доме 34, корп. 1 по ул. Купчинской.

Форма проведения – заочное голосование.

Общая полезная площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 34, корпус 1, расположенного на ул. Купчинской (далее по тексту – Дом), составляет **34 763,5 кв. м.**

Собрание действительно ввиду наличия решений собственников по вопросам повестки дня, обладающих правом собственности на помещения общей полезной площадью **17 947, 7 кв. м.**, что составляет **51,63%** от общей полезной площади жилых и нежилых помещений в Доме.

Кворум для принятия решений по вопросам, включенным в повестку дня, имеется.

Повестка дня заочного голосования:

1. Избрать председателем и секретарем собрания управляющего многоквартирным домом Богданову Елену Евгеньевну.
2. Избрать способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, дом 34, корп. 1 в виде управления управляющей организацией.
3. Избрать управляющей организацией в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, дом 34, корп. 1, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Космосервис Центр», ОГРН 1137847190128.
4. Утвердить тарифы на техническое обслуживание и управление многоквартирным домом в соответствии с Приложением №1 к уведомлению о проведении общего собрания.
5. Утвердить форму договора между собственниками и управляющей организацией согласно Приложению №2 к материалам к собранию.
6. Определить местом сообщения об итогах голосования и решениях, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, холлы первых этажей дома 34, корп. 1 по ул. Купчинской (сообщения располагаются на информационных стендах в холлах) и в помещении диспетчерской дома.
7. Утвердить местом хранения бюллетеней голосования, а также протоколов общих собраний собственников помещений дома 34, корп. 1 по ул. Купчинской – офис управляющей организации в д.4-6, по Большому Сампсониевскому проспекту, в Санкт-Петербурге.

По первому вопросу повестки дня - избрать председателем и секретарем собрания управляющего многоквартирным домом Богданову Елену Евгеньевну -

проголосовали:

«За»: 15 111,8 кв.м/голосов или 84% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,

«Против»: 1220,7 кв.м/голосов или 6,8% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,

«Воздержался»: 1615,2 кв.м/голосов или 9,2% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Избрать председателем и секретарем собрания управляющего многоквартирным домом Богданову Елену Евгеньевну.

По второму вопросу повестки дня - избрать способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, дом 34, корп. 1, в виде управления управляющей организацией -

проголосовали:

«За»: 15 000,0 кв.м/голосов или 83,6% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Против»: 1247,5 кв.м/голосов или 6,9% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Воздержался»: 2019,7 кв.м/голосов или 9,5% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Избрать способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, дом 34, корп. 1, в виде управления управляющей организацией.

По третьему вопросу повестки дня - избрать управляющей организацией в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт – Петербург, ул. Купчинская, дом 34, корп. 1, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Космосервис Центр», ОГРН 1137847190128 -

проголосовали:

«За»: 13 812,2 кв.м/голосов или 77% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Против»: 2018,9 кв.м/голосов или 11,3% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Воздержался»: 2280,6 кв.м/голосов или 11,7% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Избрать управляющей организацией в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, дом 34, корп. 1, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Космосервис Центр», ОГРН 1137847190128.

По четвёртому вопросу повестки дня – утвердить тарифы на техническое обслуживание и управление многоквартирным домом в соответствии с Приложением №1 к уведомлению о проведении общего собрания -

проголосовали:

«За»: 12 802 кв.м/голосов или 74% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Против»: 2498 кв.м/голосов или 12% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Воздержался»: 2718,1 кв.м/голосов или 14% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Утвердить тарифы на техническое обслуживание и управление многоквартирным домом в соответствии с Приложением №1 к уведомлению о проведении общего собрания (является Приложением №1 к настоящему Протоколу).

По пятому вопросу повестки дня - утвердить форму договора между собственниками и управляющей организацией согласно Приложению №2 к материалам к собранию -

проголосовали:

«За»: 12 806,2 кв.м/голосов или 71,3% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Против»: 1794,5 кв.м/голосов или 10% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Воздержался»: 3514,5 кв.м/голосов или 18,7% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Утвердить форму договора между собственниками и управляющей организацией согласно Приложению №2 к материалам к собранию (является Приложением №2 к настоящему Протоколу).

По шестому вопросу повестки дня - определить местом сообщения об итогах голосования и решениях, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, холлы первых этажей дома 34, корп. 1 по улице Купчинской (сообщения располагаются на информационных стендах в холлах) и в помещении диспетчерской дома -

проголосовали:

«За»: 15 890,9 кв.м/голосов или 88,5% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Против»: 797,4 кв.м/голосов или 4,2% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Воздержался»: 1426,9 кв.м/голосов или 7,3% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Определить местом сообщения об итогах голосования и решениях, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, холлы первых этажей дома 34, корп. 1 по ул. Купчинской (сообщения располагаются на информационных стендах в холлах) и в помещении диспетчерской дома.

По седьмому вопросу повестки дня - утвердить местом хранения бюллетеней голосования, а также протоколов общих собраний собственников помещений дома 34, корп. 1 по улице Купчинской – офис управляющей организации в д. 4-6, по Большому Сампсониевскому проспекту, в Санкт–Петербурге -

проголосовали:

«За»: 14 649,7 кв.м/голосов или 81,6% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Против»: 1202,1 кв.м/голосов или 6,7% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании,
«Воздержался»: 2263,4 кв.м/голосов или 11,7% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Утвердить местом хранения бюллетеней голосования, а также протоколов общих собраний собственников помещений дома 34, корп. 1 по ул. Купчинской – офис управляющей организации в д. 4-6 по Большому Сампсониевскому проспекту, в Санкт-Петербурге.

Приложения к протоколу общего собрания:

- 1) Тарифы на техническое обслуживание и управление
- 2) Договор.

Подпись председателя и секретаря собрания:

Богданова Е.Е.



ПРЕЙСКУРАНТ ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ

для владельцев жилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 34, к. 1

1	Услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	33,00 руб. / кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Содержание общего имущества многоквартирного дома (в том числе содержание общего имущества, уборка лестничных площадок, вывоз мусора) 	3,77 руб./кв.м
	<ul style="list-style-type: none"> • Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома 	5,08 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Уборка лестничных клеток 	3,12 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Санитарное содержание придомовой территории 	1,89 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание узла учета тепловой энергии (КУУТЭ) 	0,81 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС) 	0,38 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание переговорно – замочного устройства (ПЗУ), видеонаблюдения 	0,51 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты (АППЗ) 	0,41 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание системы видеонаблюдения 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание внутридомовой системы МЧС 	0,13 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов 	1,21 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Вывоз твердого бытового мусора и утилизация отходов 	4,20 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Управление многоквартирным домом - бухгалтерское сопровождение: расчет квартплаты, расчет льгот, проведение сверок, перерасчетов, учет поступлений, ведение бухгалтерского и налогового учета -сопровождение юридического и договорного отделов: контроль за соблюдением договорных обязательств, работа по гарантийным обязательствам, работа по заключению договоров с подрядными организациями, получение допусков РосТехНадзора на тепловые и электроустановки дома, -передача наружных сетей водоснабжения, канализации, тепло- и электроснабжения -административно-хозяйственная работа 	6,45 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Служба регистрационного учета 	0,38 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Аварийно – диспетчерская служба (АДС) 	1,86 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Служба консьержей 	2,60 руб./кв.м.
	<ul style="list-style-type: none"> • Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг, формирование, накопление и контроль резервного фонда 	0,20 руб./кв.м.
2	Обслуживание систем коллективного приема телевидения	119,00 руб./отвод
3	Электроснабжение на общедомовые нужды	2,37 руб./кВт-ч/кв.м.
4	Холодное водоснабжение (индивидуальное потребление)	20,38 руб./м.куб.
5	Холодное водоснабжение (общедомовые нужды)	20,38 руб./м.куб.
6	Горячее водоснабжение (индивидуальное потребление)	81,08 руб./м.куб.
7	Горячее водоснабжение (общедомовые нужды)	81,08 руб./м.куб.
8	Водоотведение (индивидуальное потребление)	20,38 руб./м.куб.
9	Отопление (индивидуальное потребление)	1175,00 руб./гКал/м.кв.
10	Резервный фонд домовладельцев	0,25 руб. /кв.м
11	Пени	1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки
12	Услуги банка	2%

* - стоимость услуг по тепло, - электро, - водо снабжению взимается по тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти на соответствующий период по факту от реального потребления

ДОГОВОР
на оказание услуг и выполнение работ № _____

г. Санкт – Петербург

« ____ » _____ 201__ г.

ООО «Управляющая Компания «Космосервис Центр», именуемое далее «Исполнитель», в лице представителя **Юрьевой З.Ф.**, действующей на основании Устава, и доверенности с одной стороны, и

Гражданин/ка:

Паспорт серия _____ номер _____ выдан _____. _____. _____ г.

Зарегистрированный/ая по адресу: _____

Именуемы/ая далее «Заказчик»,

Заказчик является собственником квартиры (далее - квартира) № _____ по данным ПИБ, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 34, корп. 1**, на основании **Свидетельства о государственной регистрации права общей совместной собственности _____**, запись регистрации № _____, дата выдачи _____. _____. **20** ____ г.

Площадь квартиры Заказчика составляет _____ кв. м.

Исполнитель и Заказчик заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по оказанию Заказчику за плату следующих работ и услуг:

- организация технического обслуживания и управления имуществом, отнесенным законодательством Российской Федерации к общему имуществу (далее – общее имущество) многоквартирного дома расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 34, корп. 1** (далее – многоквартирный дом) и выполнение сопутствующих услуг, а именно: содержание и текущий ремонт общего имущества, включая

санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в многоквартирном доме, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской и службы консьержей, подготовка инженерных систем многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, обеспечение выхода в глобальную сеть Интернет, обслуживание систем телевизионного вещания и контроля доступа в подъезд, тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, объединенных диспетчерских систем, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов, электрощитовых и другие виды услуг и работ, определено не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления многоквартирным домом.

- организация предоставления в многоквартирный дом коммунальных услуг, включающих в себя: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление путем заключения соответствующих договоров от имени или в интересах Заказчика.

- техническое обслуживание квартиры, расположенной в многоквартирном доме.

Выполнение работ данного вида осуществляется за отдельную плату.

1.2. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в Квартире устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в **Приложении 1** к настоящему Договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Организовать управление многоквартирным домом, а именно вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком; осуществлять контроль за внесением Заказчиком платежей по услугам, предусмотренным Договором; заключать договоры с подрядчиками на оказание услуг по настоящему Договору; организовать и содержать диспетчерскую и паспортную службу, осуществлять технический контроль за качеством предоставления услуг, состоянием общего имущества многоквартирного дома; вести претензионную работу с подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления многоквартирным домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, включающих в себя: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление путем:

- а) заключения договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- б) контроля и требования исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- в) установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Организовать техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома а именно: содержание и текущий ремонт, включая санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в многоквартирном доме, круглосуточное функционирование систем аварийно-диспетчерской службы, обслуживание систем телевизионного вещания и контроля доступа в подъезд, тепловых пунктов, электрощитовых и другие виды услуг, предусмотренные в ежемесячных сметах.:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- д) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;
- ж) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- з) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.4. Обеспечивать надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.1.5. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

Путем размещения Уведомлений на информационных стендах уведомлять Заказчика: о ремонте мест общего пользования многоквартирного дома - за неделю; об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей многоквартирного дома – не позднее, чем за сутки.

2.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.7. Ежемесячно и не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа текущего месяца производить расчет оплаты Заказчиком по настоящему Договору. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании, удостоверенной уполномоченным сотрудником Исполнителя).

2.1.8. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.9. При наличии информации об изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг, информировать Заказчика в письменной форме, путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах, платежных документах, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.1.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

2.1.11. Разместить полный перечень работ и услуг, оказываемых по настоящему договору на информационных стендах в лифтовых холлах первых этажей многоквартирного дома с указанием периодичности их выполнения.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. При выполнении строительных и отделочных работ подписать дополнительное соглашение на технический надзор и административно – техническое сопровождение строительных и отделочных работ. Поддерживать общее имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения.

2.2.2. Ежемесячно вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору не позднее **10 (Десятого)** числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги. Возмещать Исполнителю расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.2.3. Обеспечивать доступ в Квартиру для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Квартиры, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного дома, имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций.

2.2.4. Обеспечить доступ в Квартиру для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

2.2.6. За свой счет производить текущий ремонт Квартиры, а также оборудования, расположенного в ней, а также ремонт общего имущества многоквартирного дома в случае его повреждения по своей вине.

2.2.7. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета воды и предоставлять Исполнителю в срок не позднее **25 (Двадцать пятого)** числа текущего месяца.

2.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей многоквартирного дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.9. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети помещения (согласно проекта ЭО для Квартиры), дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

2.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.11. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) счетчиков горячей и холодной воды, отопления, электроэнергии. Срок эксплуатации опломбированного/поверенного счетчика горячей воды – четыре года, холодной воды – пять лет. При эксплуатации счетчика воды свыше указанного периода без его поверки – расчет объема воды производится в соответствии с п.6.12. настоящего Договора.

2.2.12. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Квартиры и находящихся в ней подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии администрации Фрунзенского района СПб. До начала производства вышеуказанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями/физ. лицами с соответствующим разрешением районной МКВ (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений многоквартирного дома). Данные работы осуществлять в рабочие дни с 9.00 до 19.00, при этом, работы связанные с повышенным шумом – с 10.00 до 18.00 с перерывом шумовых работ – с 13.00 до 15.00. В субботах, воскресные и праздничные дни шумовые работы не производятся. Передать Исполнителю список работников, осуществляющих данные работы и обеспечивать соблюдение работниками правил техники безопасности и пожарной безопасности.

2.2.13. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество в многоквартирном доме, без согласования с Исполнителем. В противном случае, нести всю ответственность за самовольное вмешательство в общее имущество многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, в том числе, полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного им в связи с этим административного штрафа, а также, при необходимости, затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества

многоквартирного дома.

2.2.14. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00.

2.2.15. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Исполнителем своих обязательств.

2.2.16. Ознакомить всех лиц, проживающих в Квартире, с условиями настоящего Договора.

2.2.17. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к многоквартирному дому территории и не установленных местах, газонах, на проездах и перед парадными входами многоквартирного дома.

2.2.18. Не устанавливать на фасад многоквартирного дома лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.

2.2.19. Не складировать бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории многоквартирного дома и прилегающем земельном участке.

2.2.20. Остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с креплением к фасаду многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства СПб. При отсутствии согласования с Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства СПб нести ответственность за самовольное остекление или изменение остекления балконов или лоджий, установку соответствующих устройств на фасаде многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством, в том числе, полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного ею в связи с этим административного штрафа, а также, при необходимости, затрат Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

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

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

2.2.23. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также не сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод;

2.2.24. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими/работающими в помещении Заказчика лицами установленного порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного оборудования многоквартирного дома и обеспечения безопасности граждан.

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

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

2.2.27. При возникновении, переходе права собственности на Квартиру Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.28. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на Квартиру иному лицу или до прекращения действия данного договора в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора.

2.2.29. Нести иные обязанности, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. Требовать от Заказчика возмещения затрат на ремонт поврежденного по вине Заказчика общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. В установленном порядке, сдавать в аренду (пользование) общее имущество дома (жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды, фасад, крыши и прочее). Направлять доходы от сдачи в аренду указанного общего имущества на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.1.5. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

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

3.1.7. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за услуги, оказываемые по настоящему Договору.

3.1.8. Осуществлять целевые сборы денежных средств в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ, а также настоящим договором.

3.1.9. В случае непредставления Заказчиком до **25 (Двадцать пятого)** числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в Квартире, производить расчет размера оплаты услуг Заказчику исходя из показаний общедомового прибора учета воды с использованием усредненных данных. Такими усредненными данными являются объем текущего месячного потребления/расхода воды домом, непокрытый полученными от всех собственников индивидуальными показаниями потребления/расхода воды, приходящийся на квадратные метры помещения Заказчика. После получения от Заказчика реальных показаний счетчиков учета расхода воды Исполнитель производит сверку показаний потребления/расхода с дальнейшим их учетом (автоматическим зачетом) в последующие месяцы.

3.1.10. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.1.12. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, предоставлению коммунальных услуг и их соответствие условиям действующих договоров.

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

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

3.1.15. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором, установленными для выполнения работ и услуг соответствующего вида стандартами и нормами.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.4. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.2.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством РФ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

4.1.1 Исполнитель несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба;

- за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Заказчик несет ответственность:

4.2.1. За ущерб, причиненный Исполнителю в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора;

за ущерб, причиненный Исполнителю, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

4.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стоимость работ и услуг, методика расчета услуг по Договору определяется в соответствии с **Приложением 2** к настоящему Договору.

В Приложении 2 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

Цены и тарифы, определенные Приложением 2, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт Петербурга, определяющие тарифы на соответствующие услуги, либо в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт Петербурга.

Об изменении тарифов и цен исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном пунктом 2.1.9. настоящего договора.

6.2. Стоимость потребляемой Заказчиком электроэнергии, тепловой энергии, горячей и холодной воды, объем которых определяется установленными в Квартире счетчиками определяется на основании тарифов, установленных нормативными актами города полномочных органов города Санкт - Петербурга и оплачивается Заказчиком дополнительно.

6.3. Работы по проведению мелкого ремонта в Квартире, а также иные услуги Исполнителя связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей Квартиры Заказчика (не являющихся общим имуществом всех собственников помещений многоквартирного дома), не входят в стоимость услуг, указанных в п.6.1. настоящего Договора, а определяются согласно расценкам Исполнителя. Данные работы/услуги производятся на основании заявки Заказчика, оформляемой Исполнителем, в которой составляется калькуляция стоимости данных работ/услуг. Стоимость данных работ/услуг включается в счет-извещение и подлежит оплате Заказчиком.

6.4. Стоимость общих расходов на электричество, тепло и воду, затраченных на техническое содержание многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, определяемая установленными в многоквартирном доме счетчиками определяется на основании действующих в Санкт Петербурге тарифов и оплачивается Заказчиком пропорционально площади Квартиры согласно условиям настоящего Договора.

6.5. Исполнитель вправе в одностороннем порядке изменять стоимость оказываемых услуг один раз в квартал в зависимости от фактических затрат по эксплуатации многоквартирного дома и сложившейся ситуацией на рынке оказания аналогичных услуг, предварительно письменно уведомив Заказчика с обоснованием такого изменения.

6.6. Цена Договора не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленного многоквартирным домом объемов (количества) коммунальных услуг.

6.7. Заказчик оплачивает услуги Исполнителя не позднее **10 (Десятого)** числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

6.8. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа текущего (расчетного) месяца.

6.9. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

6.10. Не использование Заказчиком Квартиры не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6.11. В случае не предоставления Заказчиком в установленный настоящим Договором срок (п.2.2.7.) показаний счетчиков учета расхода воды или его досрочного обращения за производением расчетов, расчет холодного и горячего водопотребления производится исходя из показаний общедомового прибора учета воды с использованием усредненных данных. Такими усредненными данными являются объем текущего месячного потребления/расхода воды многоквартирным домом, непокрытый полученными от всех собственников

индивидуальными показаниями потребления/расхода воды, приходящийся на квадратные метры помещения Заказчика. После получения от Заказчика реальных показаний счетчиков учета расхода воды Исполнитель производит сверку показаний потребления/расхода с дальнейшим их учетом в последующие месяцы.

6.12. В случае неисправности (отсутствия) узлов учета расхода воды (отсутствием целостности специальной пломбы) и не предоставления в связи с этим показаний счетчиков, фактическое потребление холодного и горячего водопотребления определяется по усредненным данным в соответствии с п. 3.1.9 настоящего Договора

6.13. В расчет оплаты также включаются отдельной строкой начисленные Заказчику предусмотренные условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ штрафы и пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение им своих обязательств по настоящему Договору.

6.14. Исполнитель ежемесячно, не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа месяца оказания услуг производит расчет платежей Заказчика по настоящему Договору и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой, в том числе, указывается перечень и объем услуг (работ), выполненных в соответствующем месяце и их стоимость. Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до **10 (Десятого)** числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Разрешение споров вытекающих из данного договора, в судебном порядке, осуществляется сторонами во Фрунзенском районном федеральном суде Санкт-Петербурга или мировом суде, на территории которого находится многоквартирный дом.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает с даты начала деятельности Исполнителя после избрания общим собранием собственников многоквартирного дома.

8.2. Настоящий Договор является договором присоединения.

8.3. Договор действует до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации способа управления многоквартирным домом, не связанного с передачей функций по управлению многоквартирным домом управляющей компании. При наличии у Заказчика задолженности по оплате оказанных услуг и выполненных работ по Договору по состоянию на день изменения способа управления домом, Договор действует до оплаты Заказчиком имеющейся задолженности.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В условиях инфляции цена Договора изменяется при изменении условий договоров заключенных с обслуживающими многоквартирный дом организациями и утверждении новых цен и городских тарифов на основании вступивших в законную силу нормативных актов РФ и Санкт Петербурга.

9.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для жилого либо нежилого помещения многоквартирного дома, аварийной ситуации в помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель обязан сообщить Заказчику, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего договора, является адрес, по которому находится многоквартирный дом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства РФ или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.3. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении

настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров, с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае не достижения согласия в судебном порядке.

10.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения.

11. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:

**ООО «Управляющая Компания
«Космосервис Центр»**

194044, Санкт Петербург, Финляндский пр., дом 4,
литера А,
ИНН 7802825626, КПП 780201001,
ОГРН 1137847190128,
р/с 40702810390650000238
к/с 30101810900000000790
ДО «Петровский» ОАО «Банк «Санкт – Петербург»
БИК 044030790,
Тел/факс 332-05-05
По доверенности № 1
от «30» июня 2013г

_____/Юрьева З.Ф./
М.П.

Заказчик:

Тел. (раб.дом.): _____

_____/_____/

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
квартиры Заказчика, расположенной по адресу: город Санкт Петербург, ул. Купчинская, дом 34,
корпус 1, между Заказчиком и Исполнителем.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощитке подходящих к квартире **Заказчика** фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Исполнитель**. Точки креплений и отходящие от точек квартирные провода и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Заказчик**.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.

- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть и точку присоединения – **Заказчик**.

- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Исполнитель**, оставшуюся часть – **Заказчик**.

- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

- по системе охранной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает **Исполнитель**, остальное – **Заказчик**.

Исполнитель:
ООО «Управляющая Компания
«Космосервис Центр»

Заказчик:

По доверенности № 1
от «30» июня 2013г

_____/Юрьева З.Ф./
М.П.

_____/_____

ПРЕЙСКУРАНТ ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ

для владельцев жилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 34, к. 1

1	Услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	33,00 руб. / кв.м.
	• Содержание общего имущества многоквартирного дома (в том числе содержание общего имущества, уборка лестничных площадок, вывоз мусора)	3,77 руб./кв.м
	• Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	5,08 руб./кв.м.
	• Уборка лестничных клеток	3,12 руб./кв.м.
	• Санитарное содержание придомовой территории	1,89 руб./кв.м.
	• Обслуживание узла учета тепловой энергии (КУУТЭ)	0,81 руб./кв.м.
	• Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)	
	• Обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС)	0,38 руб./кв.м.
	• Обслуживание переговорно – замочного устройства (ПЗУ), видеонаблюдения	0,51 руб./кв.м.
	• Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	0,41 руб./кв.м.
	• Обслуживание системы видеонаблюдения	
	• Обслуживание внутридомовой системы МЧС	0,13 руб./кв.м.
	• Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	1,21 руб./кв.м.
	• Вывоз твердого бытового мусора и утилизация отходов	4,20 руб./кв.м.
	• Управление многоквартирным домом - бухгалтерское сопровождение: расчет квартплаты, расчет льгот, проведение сверок, перерасчетов, учет поступлений, ведение бухгалтерского и налогового учета -сопровождение юридического и договорного отделов: контроль за соблюдением договорных обязательств, работа по гарантийным обязательствам, работа по заключению договоров с подрядными организациями, получение допусков РосТехНадзора на тепловые и электроустановки дома, -передача наружных сетей водоснабжения, канализации, тепло- и электроснабжения -административно-хозяйственная работа	6,45 руб./кв.м.
	• Служба регистрационного учета	0,38 руб./кв.м.
	• Аварийно – диспетчерская служба (АДС)	1,86 руб./кв.м.
	• Служба консьержей	2,60 руб./кв.м.
	• Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг, формирование, накопление и контроль резервного фонда	0,20 руб./кв.м.
2	Обслуживание систем коллективного приема телевидения	119,00 руб./отвод
3	Электроснабжение на общедомовые нужды	2,37 руб./кВт-ч/кв.м.
4	Холодное водоснабжение (индивидуальное потребление)	20,38 руб./м.куб.
5	Холодное водоснабжение (общедомовые нужды)	20,38 руб./м.куб.
6	Горячее водоснабжение (индивидуальное потребление)	81,08 руб./м.куб.
7	Горячее водоснабжение (общедомовые нужды)	81,08 руб./м.куб.
8	Водоотведение (индивидуальное потребление)	20,38 руб./м.куб.
9	Отопление (индивидуальное потребление)	1175,00 руб./гКал/м.кв.
10	Резервный фонд домовладельцев	0,25 руб. /кв.м

* - стоимость услуг по тепло, - электро, - водо снабжению взимается по тарифам, утвержденным полномочными органами исполнительной власти на соответствующий период по факту от реального потребления

Исполнитель:

**ООО «Управляющая Компания
«Космосервис Центр»**

Заказчик:

По доверенности № 1
от «30» июня 2013г

_____/Юрьева З.Ф./

М.П.

_____ / _____ /