

**ПРОТОКОЛ**  
**Общего собрания собственников помещений**  
**многоквартирного дома, расположенного по адресу:**  
**улица Адмирала Коновалова, дом 2-4**

город Санкт – Петербург

22 марта 2015 г.

Вид собрания: внеочередное;  
Форма проведения: очная;

Общее собрание проводится по инициативе собственника квартиры № 851 по улице Адмирала Коновалова, дом 2-4 Д.В. Сафонова

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет: - 89 037,10 кв.м;

Проголосовали собственники помещений общей площадью 64 003,40 кв.м, что составляет 72 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

**ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:**

1. Процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
2. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник.
3. Выбор счетной комиссии для подсчета голосов.
4. Определение способа управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией.
  - 4.1. Выбор управляющей организации.
  - 4.2. Утверждение проекта договора управления многоквартирным домом.
  - 4.3. Утверждение перечня необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги;
  - 4.4. Определение полномочий управляющей компании при использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.
5. Определение места хранения документов общего собрания.
6. Выбор способа уведомления собственников помещений о проводимых собраниях.

1. Процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Предложено для голосования:

председатель собрания: Д.В. Сафонов

секретарь собрания: Р.Р. Казиев

**ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	402 850	0


**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Председатель собрания: Д.В. Сафонов

Секретарь собрания: Р.Р. Казиев

2. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник.

Предложено для голосования: считать один квадратный метр площади, находящейся в собственности, считать равным 100 голосам.

Председатель собрания  Д.В. Сафонов

Секретарь собрания  Р.Р. Казиев

**ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	402 850	0

**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Считать один квадратный метр площади, находящейся в собственности, считать равным 100 голосам.

**3. Выбор счетной комиссии для подсчета голосов.**

Предложено для голосования:

1. Д.В. Сафонов
2. Р.Р. Казиев

**ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	402 850	0

**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

1. Д.В. Сафонов
2. Р.Р. Казиев

**4. Определение способа управления многоквартирным домом.**

Предложено для голосования: определить способ управления многоквартирным домом: Управление управляющей организацией.

**ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	32 880	369 970

**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Определить способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией.

**4.1. Выбор управляющей организации.**

Предложено для голосования: выбрать ООО «Приморский город» в качестве управляющей компании.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	32 880	369 970

**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**


Выбрать с 01.04.2015 года ООО «Приморский город» в качестве управляющей компании.

**4.2. Утверждение проекта договора управления многоквартирным домом.**

Предложено для голосования: рассмотреть и утвердить без замечаний проект договора управления многоквартирным домом в редакции, предложенной управляющей компанией.

**ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	32 880	369 970

Председатель собрания  Д.В. Сафонов

Секретарь собрания  Р.Р. Казиев

**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Утвердить без замечаний проект договора управления многоквартирным домом в редакции, предложенной управляющей компанией.

Приложение 1 – Проект договора управления.

**4.3. Утверждение перечня необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги;**

Предложено для голосования: рассмотреть и утвердить без замечаний перечень необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги в редакции, предложенной управляющей компанией.

**ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	32 880	369 970

**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Утвердить без замечаний перечень необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги в редакции, предложенной управляющей компанией.

Приложение 2 – Перечень необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги.

**4.4. Определение полномочий управляющей компании ООО «Приморский город» при использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.**

Предложено для голосования:

1. Предоставить право заключения договоров на пользование общим имуществом, в том числе договоров на аренду места для размещения оборудования, договоров на аренду места на фасаде для размещения рекламных конструкций.
2. Разрешить использовать помещение № 34-Н площадью 198 кв.м., являющееся общим имуществом собственников помещений.

**ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	32 880	369 970


**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Разрешить использовать помещение № 34-Н площадью 198 кв.м., являющееся общим имуществом собственников помещений, для достижения целей управления управляющей компанией ООО «Приморский город», в том числе для:

- размещения диспетчерской службы;
- размещения сотрудников службы охраны, в том числе операторов видеонаблюдения;
- размещения инвентаря, оборудования и механизмов;
- размещения бухгалтера по квартплате;

**5. Определение места хранения документов общего собрания.**

Предложено для голосования: определить центральный офис управляющей компании ООО «Приморский город» по адресу: Петергофское шоссе, дом 47, литер А, помещение 152 в качестве места хранения документов общего собрания.

Председатель собрания  Д.В. Сафонов

Секретарь собрания  Р.Р. Казиев

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	402 850	0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Определить центральный офис управляющей компании ООО «Приморский город» по адресу: Петергофское шоссе, дом 47, литер А, помещение 152 в качестве места хранения документов общего собрания.

5. Выбор способа уведомления собственников помещений о проводимых собраниях.

Предложено для голосования: определить информационные доски в подъездах многоквартирного дома в качестве места для размещения объявления о проводимых собраниях, размещения результатов проводимых собраний.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
5 997 490	402 850	0


ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Определить информационные доски в подъездах многоквартирного дома в качестве места для размещения объявления о проводимых собраниях, размещения результатов проводимых собраний.

Приложения

1. Проект договора управления многоквартирным домом.
2. Перечень необходимых работ и услуг по договору управления, а также тарифов на данные работы и услуги.

Председатель собрания




Д.В. Сафонов

Секретарь собрания



Р.Р. Казиев

Председатель собрания  Д.В. Сафонов

Секретарь собрания  Р.Р. Казиев

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**между управляющей организацией и собственником помещения**

Санкт-Петербург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» (ООО «Приморский город») (далее - Управляющая организация), в лице заместителя генерального директора Борисенко Петра Павловича, действующего на основании доверенности № 14 от 22 апреля 2014 года, и

1. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника)
2. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника)
3. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника)
4. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника)

собственник (и) или лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи квартиры № \_\_\_\_\_ по адресу: ул. Адмирала Коновалова, дом 2-4.

в дальнейшем именуемый (ые) «Собственник(и)», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Адмирала Коновалова, дом 2-4 (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещений, в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством с учетом реализованного проекта дома и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать предоставление услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, проведению текущего ремонта общего имущества в данном доме, управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, техническому

обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ, АППЗ, системы контроля доступа, системы видеонаблюдения, контролю сохранности общего имущества и общественного порядка дома, борьбе с неплательщиками, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем теплоснабжения и водоснабжения, вывозу твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами - собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи) и в соответствии с требованиями ЖК РФ, жилые Помещения следующих коммунальных услуг:

- электрическая энергия;
- тепловая энергия и горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулируемыми вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно в до 01 июня текущего года, следующего за отчетным, представлять Собственнику путем размещения на сайте <http://www.seatown.ru/> отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Безвозмездно использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб и работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Использовать разрешенные законодательством РФ методы воздействия на Собственников и Пользователей помещений, имеющих задолженность по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и поставку коммунальных ресурсов.

2.2.6. Выполнять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего Договора, по отношению к Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,

- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

### 2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.3.6. Самостоятельно производить уборку мест общего пользования после ремонта жилого помещения.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не захламлять балконы и места общего пользования дома и парковочные места в паркинге, а также не перекрывать эвакуационные пути самовольными перепланировками.

2.3.8. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов РФ.

2.3.9. Принимать личное участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия возможности принять личное участие, в целях обеспечения требований Жилищного кодекса РФ, а также необходимого кворума для принятия собственниками дома решений согласно повестки дня собрания, доверять право голоса рукописной доверенностью представителю Совета дома или иному собственнику данного многоквартирного дома.

2.3.10. Бережно относиться к общедомовому имуществу дома, элементам благоустройства придомовой территории дома, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сбрасывать строительный, крупногабаритный мусор.

2.3.11. Предоставлять документ, подтверждающие Законность выполненных перепланировок, реконструкций помещений и установки дополнительных дверей в местах общего пользования и в других помещениях дома

2.3.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора внести на расчетный счет Управляющей организации:

а) разовый целевой взнос из расчета 127,00 рублей с одного квадратного метра общей площади Помещения, предназначенный для:

- Организацию вывоза строительных (дополнительных) отходов;
- Закупку и размещение в парадных информационных стендов;
- Закупку и размещение информационных указателей;
- Закрытие колодцев световых окон и входов в подвалы ;
- Закупку дополнительных замков на электрощиты, технические помещения;
- Установку защитных ограждений в местах прохода на кровлю, технические этажи и подвалы;
- Защитную обшивку лифтов;
- Приобретение материалов и оборудования, необходимых для обеспечения надлежащего уровня сервиса при использовании собственниками общего имущества Дома.

Имущество, приобретенное на средства разового целевого сбора, является общим имуществом Дома.

### 2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год, но не позднее даты проведения общего собрания собственников помещений дома.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решения по вопросам капитального ремонта дома, оформлением земельного участка на котором расположен дом, рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрении отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п.2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещениях, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, системы контроля доступа на придомовую территорию, в подъезды и паркинг, системы видеонаблюдения подъездов, паркинга и территории, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем теплоснабжения и водоснабжения определяется соответствующим решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании нормативных правовых актов Санкт-Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, а также на основании понесенных расходов по обслуживанию инженерных систем, определенных проектным решением для данного многоквартирного дома.

3.3. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. На момент заключения Договора ежемесячная плата Собственника за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом определяется согласно Приложения 3 к Договору.

3.5. Сумма платежа Собственника по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в т.ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.6. Изменение размера Платы Собственника по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.8. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.10. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном



Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.11. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

#### **4. Ответственность**

4.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.8.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

#### **5. Изменение и расторжение Договора**

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

#### **6. Срок действия Договора**

6.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)». Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд Многоквартирного дома соответствующей информации.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

### 7. Прочие условия

7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются судом.

7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

7.3. Стороны подтверждают, что договор подписан по собственной воле.

7.4. Собственник дает согласие на обработку персональных данных Управляющей организацией в целях исполнения договора управления.

7.5. Собственник дает согласие на использование факсимильной подписи, имеющей равную юридическую силу наряду с собственноручной подписью.

7.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома

2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3. Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме

**Управляющая организация:**

**ООО «Приморский город»**

198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, лит. А, пом.152

ИНН 7807335777, КПП 780701001

р/с 40702810118000000109 в ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810900000000790

ОКПО 85590724

БИК 044030790

Заместитель генерального директора

\_\_\_\_\_ Борисенко П.П.

**1. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон \_\_\_\_\_

(подпись)

**2. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

**2. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон \_\_\_\_\_

(подпись)

**4. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

(подпись)

(подпись)

Приложение № 1  
к Договору управления  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ № \_\_\_\_\_

**Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, улица Адмирала Коновалова, дом 2-4.**

**Состав общего имущества**

1. Межквартирные лестничные площадки (в соответствии с Проектом);
2. Лестничные клетки, лестницы, включая наружные металлические (в соответствии с Проектом);
3. Лифты, включая лифтовое оборудование, лифтовые и иные коммуникационные шахты (в соответствии с Проектом);
4. Коридоры, вестибюли, холлы, тамбуры, тамбур-шлюзы (в соответствии с Проектом);
5. Технические этажи, технические помещения, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование, а также кровли как жилых корпусов многоквартирного дома, так и кровля подземных автостоянок (паркинга), являющаяся эксплуатируемой кровлей с элементами озеленения и благоустройства данного дома (в соответствии с Проектом).
6. Технологические помещения:  
(в том числе ИТП, ГРЩ, кабельные, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, коллекторные, венткамеры, технические и подсобные помещения) (в соответствии с Проектом).
7. Помещение для нужд управляющей компании (№ 34-Н): 198,00 кв.м.
8. Помещение для размещения телекоммуникационного оборудования/подсобное помещение
  - (№ 32-Н): 150,30 кв.м.
  - (№ 33-Н): 194,50 кв.м.
  - (№ 35-Н): 104,60 кв.м.
9. Инженерное и иное оборудование:  
Системы холодного и горячего водоснабжения, водомерные узлы, канализация, отопление, индивидуальные тепловые пункты, узлы учета тепловой энергии, электроснабжение, узлы учёта электроэнергии, насосы, ПЗУ, лифты пассажирские, оперативно-диспетчерская связь с лифтами, системы пожаротушения и противопожарной защиты, вентиляции и дымоудаления и иное оборудование (в соответствии с Проектом).
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением телефонной сети и сети кабельного телевидения (в соответствии с Проектом);
10. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (в соответствии с Проектом);
11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (статья 36 ЖК РФ) (в соответствии с Проектом).
11. Остальные элементы общего имущества согласно проектной документации.

**Краткая характеристика**

**Год постройки:** 2014 год

**Количество этажей:** 20 (5,7,10,15,18,18,20,15,10,8,10,13,15,10,10,15,10,7,5) в том числе автостоянка (2-х уровневая), 1 этаж (коммерческие помещения).

**Общая площадь здания:** 93 096,80 кв.м.

**Фундамент (тип и материал):** железобетонная-монолитная плита

**Материалы стен:**

Наружные и внутренние капитальные стены - монолитные железобетонные

Перегородки: кирпичные, пазогребневые

**Перекрытия:** железобетонные монолитные

**Крыша:** рубероид на мастике по железобетонным плитам

**Полы:** бетонные

**Проемы:** оконные – из металлопластика, дверные - металлические

**Санитарно-технические и электротехнические устройства:**

- центральное отопление – от групповой котельной
- водопровод – от городской центральной сети
- электроосвещение – скрытая проводка
- радио – скрытая проводка
- телефон – открытая проводка
- телевидение – от комнатных антенн
- горячее водоснабжение – централизованное
- электроплиты – есть
- вентиляция – естественная, приточно-вытяжная
- лифты – грузопассажирские (33 штуки )
- канализация – сброс в городскую сеть

**Инженерное и иное оборудование:**

Системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и электроосвещения помещений и территории, система водоотведения, канализации, ливневой канализации, общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, отопления и электроснабжения насосы, водомерные узлы, индивидуальные тепловые пункты (ИТП) дома, узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) дома и квартирные приборы учета тепла, узлы учета электроэнергии дома, квартир, МОП и нежилых помещений, ПЗУ, лифты пассажирские, система оперативно-диспетчерская связи с лифтами, система вентиляции, системы контроля доступа и видеонаблюдения, система ГО и ЧС, система радиовещания, связи и телевидения и иное оборудование, в соответствии с проектом.

**Технологические помещения:** ИТП, ГРЩ, кабельные, теплоцентры, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, мусоросборные камеры, коллекторные, машинные помещения лифтов, венткамеры, технические и подсобные помещения.

**Дворовая территория** - асфальт, газоны, цветочные клумбы, места для временной парковки автомобилей, тротуарное мощение, контейнерная площадка, металлическое ограждение с воротами и калитками (в соответствии с проектом).

Элементы благоустройства: уличное освещение, скамейки, урны, места для отдыха, в соответствии с проектом.

Заместитель генерального директора

ООО «Приморский Город»

\_\_\_\_\_ Борисенко П.П.

**1. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

**2. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (подпись)

**2. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

**4. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (подпись)

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
  - системы холодного водоснабжения,
  - системы горячего водоснабжения,
  - системы канализации,
  - системы центрального отопления,
  - системы электроснабжения,
  - системы вентиляции,
  - лифтов,
  - кодового замка,
  - переговорно-замочного устройства,
  - автоматизированной противопожарной защиты,
  - системы контроля доступа,
  - системы видеонаблюдения,
  - системы оповещения для нужд ГО и ЧС
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
  - придомовой территории,
  - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
  - вывоз твердых бытовых отходов,
  - уход за зелеными насаждениями,
  - дератизация Многоквартирного дома.

Заместитель генерального директора  
ООО «Приморский Город»

\_\_\_\_\_ Борисенко П.П.

**1. Собственник:**  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_

**2. Собственник:**  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (подпись)

**2. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

**4. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

(подпись)

(подпись)

Приложение 3

к Договору управления

от \_\_\_\_\_ 20\_\_ № \_\_\_\_\_

**Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Адмирала Коновалова, дом 2-4**

<i>№</i>	<i>Наименование статьи</i>	<i>Тариф</i>	<i>Единицы измерения</i>	<i>Примечание</i>
1	Управление многоквартирным домом	4,89	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,47	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5,08	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	1,29	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,53	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,41	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,11	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	1,72	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
9	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,09	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
10	Содержание и ремонт лифтов	2,34	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
11	Содержание службы дежурных диспетчеров	1,72	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,50	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
13	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	0,48	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
14	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	5,29	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
	<b>Итого, стоимость обслуживания</b>	<b>33,92</b>	<b><i>руб. за кв.м.</i></b>	
15	Радио	53,40	<i>руб. с квар-</i>	Приказ ФГУП РСВО № 63-ф от 04.09.2013г. филиал» СПб сети ве-

			<i>тиры</i>	шания и оповещения» с 01.10.2013г.
16	Холодная вода, потребление	21,03	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №422-р от 30.11.2012г.
17	Холодная вода, канализование	21,03	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №422-р от 30.11.2012г.
18	Горячая вода, канализование	21,03	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №422-р от 30.11.2012г.
19	Тепловая энергия на отопление	1 408,01	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №589-р от 20.12.2012г.
20	Тепловая энергия на горячее водо- снабжение	1 408,01	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №589-р от 20.12.2012г.
21	Электроэнергия – день	2,49	<i>руб./кВт*час</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №559-р от 19.12.2012г.
	Электроэнергия - ночь	1,50	<i>руб./кВт*час</i>	

Заместитель генерального директора  
ООО «Приморский Город»

\_\_\_\_\_ Борисенко П.П.

**1. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

**2. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(подпись)

**2. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

**4. Собственник:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(подпись)

**Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Адмирала Коновалова, дом 2-4**

<i>№</i>	<i>Наименование статьи</i>	<i>Тариф</i>	<i>Единицы измерения</i>	<i>Примечание</i>
1	Управление многоквартирным домом	4,89	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,47	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5,08	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	1,29	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,53	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,41	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,11	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	1,72	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
9	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,09	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
10	Содержание и ремонт лифтов	2,34	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства г.Санкт - Петербурга от 15.08.2012г. № 235-Р
11	Содержание службы дежурных диспетчеров	1,72	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,50	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
13	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	0,48	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
14	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	5,29	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
	<b>Итого, стоимость обслуживания</b>	<b>33,92</b>	<i>руб. за кв.м.</i>	
15	Радио	53,40	<i>руб. с квартиры</i>	Приказ ФГУП РСВО № 195-ф от 29.05.2014 г. филиал» СПб сети вещания и оповещения» с 01.07.2014 г.
16	Холодная вода, потребление	21,03	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №501-р от 18.12.2013 г.
17	Холодная вода, канализование	21,03	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №501-р от



				18.12.2013 г.
18	Горячая вода, канализование	21,03	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №501-р от 18.12.2013 г.
19	Тепловая энергия на отопление	1 408,01	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №527-р от 18.12.2013 г.
20	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	1 408,01	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №527-р от 18.12.2013 г.
21	Электроэнергия – день Электроэнергия - ночь	2,49 1,50	<i>Руб./кВт*час Руб./кВт*час</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №565-р от 20.12.2013 г.