

ПРОТОКОЛ
внеочередного общего собрания собственников помещений по адресу:
Петергофское шоссе, дом 45, лит. А

город Санкт – Петербург

19 сентября 2015 г.

Вид собрания: внеочередное.

Форма проведения собрания: заочная

Место проведения собрания: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 45, пом. 171-Н (помещение диспетчерской жилого комплекса Жемчужная симфония (квартал 39-1)).

Срок проведения собрания: 28.07.2015 – 19.09.2015 гг.

Дата и время окончания приема бюллетеней: 19.09.2015 в 20 часов 00 минут.

Общее собрание проводится по инициативе ЗАО «Балтийская жемчужина», являющегося собственником жилых помещений (квартир), нежилых помещений (коммерческих) и долей в паркинге общей площадью 29 295,65 кв.м в вышеуказанном доме.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по данным технического паспорта составляет – 111 410,50 кв.м.

В собрании приняли участие собственники помещений общей площадью 58 831,40 кв.м, что составляет 52,77 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Процедурные вопросы.

1.1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.2. Избрание счетной комиссии для подсчета голосов.

1.3. Утверждение порядка распределения голосов собственников.

2. Основные вопросы для голосования.

2.1. Выбор способа управления многоквартирным домом.

2.2. Выбор управляющей организации для оказания услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 45, лит. А.

2.2.1. Выбрать управляющую компанию ООО «Приморский город» ИНН 7807335777.

2.2.2. Выбрать другую управляющую компанию.

2.3. Утверждение проекта договора управления многоквартирным домом.

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

3. Дополнительные вопросы.

3.1. Определение места хранения документов общего собрания.

1. Процедурные вопросы.

1.1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Предложено для голосования:

Избрать председателем собрания:

А.А. Матросов (представитель собственника ЗАО «Балтийская жемчужина по доверенности № 19 от 11.03.2015 г.)

Избрать секретарем собрания:

Г.Г. Бычков (собственник квартиры 256)

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
476 534	13 360	98 420

Председатель собрания  Матросов А.А.

Секретарь собрания  Бычков Г.Г.

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

1.2. Избрание счетной комиссии для подсчета голосов.

Предложено для голосования:

Избрать счетную комиссию в составе:

А.А. Матросов (представитель собственника ЗАО «Балтийская жемчужина по доверенности № 19 от 11.03.2015 г.)

Г.Г. Бычков (собственник квартиры 256)

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
476 534	13 360	98 420

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

1.3. Утверждение порядка распределения голосов собственников.

Предложено для голосования:

Утвердить порядок распределения голосов собственников:

1 кв.м. = 10 голосов

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
476 534	13 360	98 420

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2. Основные вопросы для голосования.

2.1. Выбор способа управления многоквартирным домом.

Предложено для голосования:

Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
511 833	23 063	53 418

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2.2. Выбор управляющей организации для оказания услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 45, лит. А

2.2.1. Выбрать управляющую компанию ООО «Приморский город» ИНН 7807335777.

Предложено для голосования:

В качестве управляющей организации выбрать с 01.08.2015 г. ООО «Приморский город» ИНН 7807335777.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
567 736	12 607	7 971

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2.2.2. Выбрать другую управляющую компанию.

Предложено для голосования:

В качестве управляющей организации выбрать другую управляющую компанию.

Председатель собрания  Матросов А.А.

Секретарь собрания  Бычков Г.Г.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
12 607	567 736	7 971

РЕШЕНИЕ НЕ ПРИНЯТО.

2.3. Утверждение проекта договора управления многоквартирным домом.

Предложено для голосования:

Рассмотреть и утвердить без замечаний проект договора управления многоквартирным домом в редакции, предложенной управляющей компанией ООО «Приморский город».

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
567 736	12 607	7 971

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2.4. 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 ООО «Приморский город».

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
567 736	12 607	7 971

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

3. Дополнительные вопросы.

3.1. 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.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
476 534	13 360	98 420

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

Приложение

1. Перечень тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме
2. Проект договора управления многоквартирным домом





Матросов А.А.

Бычков Г.Г.

Председатель собрания  Матросов А.А.

Секретарь собрания  Бычков Г.Г.

Перечень тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
по адресу: гор. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 45, лит. А

№	Наименование статьи	Тариф	Единицы измерения	Примечание
Жилищные услуги				
1	Управление многоквартирным домом	4,89	руб. за кв.м.	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,59	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5,08	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	1,41	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,34	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,41	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,06	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	2,50	руб. за кв.м.	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
9	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,05	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
10	Содержание и ремонт лифтов	3,19	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
11	Содержание службы дежурных диспетчеров	2,86	руб. за кв.м.	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,50	руб. за кв.м.	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
13	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	0,48	руб. за кв.м.	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
14	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	4,98	руб. за кв.м.	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
15	Радио	59,30	руб. с квартиры	По тарифам поставщика услуги
16	Услуга телетрансляции	149,00	руб. с квартиры	По тарифам поставщика услуги
Коммунальные услуги				
1	Тариф на холодную воду	23,13	руб. за куб.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 594-р
2	Тариф на водоотведение холодной и горячей воды	23,13	руб. за куб.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 594-р
3	Тепловая энергия на отопление	1 541,78	руб. за Гкал.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 596-р
4	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	1 541,78	руб. за Гкал.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 596-р
5	Электроэнергия – день	2,74	Руб./кВт*ч	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.12.2014 № 614-р
	Электроэнергия - ночь	1,61	Руб./кВт*ч	

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 исполнительного директора Борисенко Петра Павловича, действующего на основании доверенности № 11 от 20 апреля 2015 года, и

1. _____

(Ф.И.О. собственника)

2. _____

(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: Петергофское шоссе, дом 45, лит. А.

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

1. Предмет договора

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: Петергофское шоссе, дом 45, лит. А. (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 и места общего пользования, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме для размещения служб и работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, в том числе для:

- размещения диспетчерской службы;
- размещения сотрудников службы охраны, операторов видеонаблюдения, других служб и персонала, обслуживающих дом;
- размещения инвентаря, оборудования и механизмов;
- размещения бухгалтера по квартплате;
- размещения оборудования для предоставления доступа к сети интернет, телевидения и другого телекоммуникационного оборудования.

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,

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

2.2.8. Использовать средства, полученные по статье «Текущий ремонт», для выполнения работ по ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, в том числе пожаров по причине неправильной эксплуатации помещений в многоквартирном жилом доме, в результате которых был нанесен вред общему имуществу многоквартирного дома.

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 выставления счета на оплату внести на расчетный счет Управляющей организации разовый целевой взнос в размере 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;
- Выполнения других мероприятий для жизнеобеспечения и повышения уровня комфорта дома, паркинга и технических помещений.

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

П. 2.3.12 не распространяется на собственников, которые произвели оплату разового целевого взноса по ранее заключенным договорам управления.

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 письмен-

ный 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 рассмотрения 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. 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

Исполнительный директор

ООО «Приморский город»

_____ Борисенко П.П.

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

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

Телефон _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

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

Телефон _____

(подпись)

**Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 45, лит. А.**

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. Нежилые помещения: Диспетчерские, Помещения Консьержей, Помещения охраны, Колясочные, Помещения ТСЖ;
8. Помещения для размещения телекоммуникационного оборудования/подсобное помещение
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).
12. Остальные элементы общего имущества согласно проектной документации.

Краткая характеристика

Год постройки: 2012 год

Количество этажей : 20 (2-3-5-7-8-10-11-12-14-15-17-19-20, в том числе цокольный этаж, подвал, технический этаж, мезонин-надстройка)

Общая площадь здания: 117 787,20 кв.м.

Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами: 3020,5 кв.м.

Фундамент (тип и материал): монолитный железобетон по свайному основанию

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 (подготавливается с помощью общедомового оборудования)

- электроплиты – есть
- вентиляция – естественная, приточно-вытяжная
- лифты – грузопассажирские
- 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.

Нежилые помещения:

- Технический этаж (чердак): 10 886,7 кв.м.
- Необорудованный подвал: 9 019,4 кв.м.
- Помещение ТСЖ (№171-Н): 214,5 кв.м.
- Помещение ТСЖ (№172-Н): 110,3 кв.м.
- Консьержные: 289,9 кв.м.
- Помещения охраны: 72,9 кв.м.
- Колясочные : 602,3 кв.м.
- Аппаратные ТЛФ и ЛВС: 140,3 кв.м.
- Лестницы , лестничные площадки: 14692,2 кв.м.
- Встроенные нежилые помещения: 41210,2 кв.м
- Мусоросборные камеры : 150,2 кв.м
- Технологические помещения: 3982,6 кв.м

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.

Исполнительный директор
ООО «Приморский Город»

_____ Борисенко П.П.

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

_____ (подпись)

_____ (подпись)

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 45, лит. А.**

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.

Исполнительный директор
ООО «Приморский Город»

_____ Борисенко П.П.

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

_____ (подпись)

_____ (подпись)

**Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 45, лит. А.**

<i>№</i>	<i>Наименование статьи</i>	<i>Тариф</i>	<i>Единицы измерения</i>	<i>Примечание</i>
Жилищные услуги				
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	9,59	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5,08	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	1,41	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,34	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,41	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,06	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	2,50	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
9	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,05	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
10	Содержание и ремонт лифтов	3,19	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.15 № 27-р
11	Содержание службы дежурных диспетчеров	2,86	<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	4,98	<i>руб. за кв.м.</i>	Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение
15	Радио	59,30	<i>руб. с квартиры</i>	По тарифам поставщика услуги
16	Услуга телетрансляции	149,00	<i>руб. с квартиры</i>	По тарифам поставщика услуги
Коммунальные услуги				
1	Тариф на холодную воду	23,13	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 594-р

2	Тариф на водоотведение холодной и горячей воды	23,13	руб. за куб.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 594-р
3	Тепловая энергия на отопление	1 541,78	руб. за Гкал.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 596-р
4	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	1 541,78	руб. за Гкал.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2014 № 596-р
5	Электроэнергия – день	2,74	Руб./кВт*ч	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.12.2014 № 614-р
	Электроэнергия - ночь	1,61	Руб./кВт*ч	

Исполнительный директор
ООО «Приморский Город»

_____ Борисенко П.П.

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

(подпись)