

**ПРОТОКОЛ ВНЕОЧЕРЕДНОГО
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
г. Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп.1, литер А**

№ 1 от 21 мая 2024 года

ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ: ОЧНО-ЗАОЧНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ

Инициатором проведения общего собрания является: Нужина Янина Александровна, собственник помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп.1, литер А, кв. 432, свидетельство о праве собственности общая долевая собственность, №78:36:0005511:7948-78/011/2023-3 от 17.02.2023 г.

В собрании приняли участие собственники помещений многоквартирного дома (далее МКД) общей площадью **5954,72 кв. м., что составляет 51,82 %** от общего числа всех собственников помещений.

Список лиц, присутствующих на очной части общего собрания собственников помещений МКД указаны в Приложении №4 к настоящему протоколу.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД: **всего 11490,6 кв.м.**, что равняется 11490,6 голосов.

На собрание были приглашены для участия лица, список которых прилагается в Приложении №5 «Приглашенные лица - внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома» к настоящему протоколу.

Повестка дня собрания:

1. Избрать председателя внеочередного общего собрания собственников помещений и наделить его полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД.
2. Избрать секретаря внеочередного общего собрания собственников помещений и наделить его полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД.
3. Выбрать способ управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А - управление управляющей организацией – ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333).
4. Установить размер платы за жилищные и коммунальные услуги на основании распоряжений Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Приложение №2
5. Утвердить условия договора и заключить договор управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А, предложенный ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333). Приложение №1
6. Утвердить порядок хранения копий протоколов общих собраний и копий решений собственников по вопросам, поставленным на голосование: по месту нахождения ООО «УК «Прокси».
7. Утвердить порядок уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений, о результатах голосования и решениях, принятых на собрании путем размещения сообщения/выписки из протокола на информационных стендах 1 эт. многоквартирного дома.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в МКД **имеется**.
Общее собрание собственников помещений в МКД **правомочно**.

Очный этап очно-заочного голосования проводился **15 апреля 2024 года в 18:00** по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12 корп. 1 литер А.

Заочный этап очно-заочного голосования проводился **с 13 апреля 2024 года по 15 мая 2024 года** по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12 корп. 1 литер А.

СВЕДЕНИЯ О РЕШЕНИЯХ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

№	Решение общего собрания собственников помещений	Итоги голосования
1	Избрать председателя внеочередного общего собрания собственников помещений и наделить его полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД. СЛУШАЛИ: Анненкову Татьяну Николаевну, собственника кв.395 ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать председателем внеочередного общего собрания собственников помещений – Нужину Янину Александровну, собственника кв.432, и наделить председателя полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений. РЕШИЛИ: Избрать председателем внеочередного общего собрания собственников помещений – Нужину Янину Александровну, собственника кв.432, и наделить её полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД.	ЗА 5954,72 кв.м. – 100 % ПРОТИВ 0 кв.м. – 0 % ВОЗДЕРЖАЛСЯ 0 кв.м. – 0 %
2	Избрать секретаря внеочередного общего собрания собственников помещений и наделить его полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД. СЛУШАЛИ: Председателя внеочередного общего собрания собственников помещений - Нужину Янину Александровну. ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать секретарем внеочередного общего собрания собственников помещений – Анненкову Татьяну Николаевну, собственника кв.395, и наделить секретаря полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений. РЕШИЛИ: Избрать секретарем внеочередного общего собрания собственников помещений – Анненкову Татьяну Николаевну, собственника кв.395, и наделить её полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД.	ЗА 5954,72 кв.м. – 100 % ПРОТИВ 0 кв.м. – 0 % ВОЗДЕРЖАЛСЯ 0 кв.м. – 0 %
3	Выбрать способ управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А - управление управляющей организацией – ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333).	ЗА 5954,72 кв.м. – 51,82% ПРОТИВ 0 кв.м. – 0 %

	СЛУШАЛИ: Председателя внеочередного общего собрания собственников помещений - Нужину Янину Александровну. ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать в качестве способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп.1, литер А - управление управляющей организацией – ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333). РЕШИЛИ: Выбрать в качестве способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп.1, литер А - управление управляющей организацией – ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333).	ВОЗДЕРЖАЛСЯ 0 кв.м. – 0 %
4	Установить размер платы за жилищные и коммунальные услуги на основании распоряжений Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Приложение №2 СЛУШАЛИ: Председателя внеочередного общего собрания собственников помещений - Нужину Янину Александровну. ПРЕДЛОЖЕНО: Установить размер платы за жилищные и коммунальные услуги на основании распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Приложение №1 к материалам собрания. РЕШИЛИ: Установить размер платы за жилищные и коммунальные услуги на основании распоряжений Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Приложение №2	ЗА 5954,72 кв.м. – 100 % ПРОТИВ 0 кв.м. – 0 % ВОЗДЕРЖАЛСЯ 0 кв.м. – 0 %
5	Утвердить условия договора и заключить договор управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А, предложенный ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333). Приложение №1 СЛУШАЛИ: Председателя внеочередного общего собрания собственников помещений - Нужину Янину Александровну. ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить условия договора и заключить договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп.1, литер А, предложенный ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333); Приложение №2 к материалам собрания. РЕШИЛИ: Утвердить условия договора и заключить договор управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А, предложенный ООО «УК «Прокси» (ОГРН	ЗА 5954,72 кв.м. – 51,82% ПРОТИВ 0 кв.м. – 0 % ВОЗДЕРЖАЛСЯ 0 кв.м. – 0 %

	1057811846333). Приложение №1	
6	Утвердить порядок хранения копий протоколов общих собраний и копий решений собственников по вопросам, поставленным на голосование: по месту нахождения ООО «УК «Прокси». СЛУШАЛИ: Председателя внеочередного общего собрания собственников помещений - Нужину Янину Александровну. ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить порядок хранения копий протоколов общих собраний и копий решений собственников по вопросам, поставленным на голосование: по месту нахождения ООО «УК «Прокси». РЕШИЛИ: Утвердить порядок хранения копий протоколов общих собраний и копий решений собственников по вопросам, поставленным на голосование: по месту нахождения ООО «УК «Прокси».	ЗА 5954,72 кв.м. – 100 % ПРОТИВ 0 кв.м. – 0 % ВОЗДЕРЖАЛСЯ 0 кв.м. – 0 %
7	Утвердить порядок уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений, о результатах голосования и решениях, принятых на собрании путем размещения сообщения/выписки из протокола на информационных стендах 1 эт. многоквартирного дома. СЛУШАЛИ: Председателя внеочередного общего собрания собственников помещений - Нужину Янину Александровну. ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить порядок уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений, о результатах голосования и решениях, принятых на собрании путем размещения сообщения/выписки из протокола на информационных стендах 1 эт. многоквартирного дома. РЕШИЛИ: Утвердить порядок уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений, о результатах голосования и решениях, принятых на собрании путем размещения сообщения/выписки из протокола на информационных стендах 1 эт. многоквартирного дома.	ЗА 5939 кв.м. – 99,74% ПРОТИВ 0 кв.м. – 0 % ВОЗДЕРЖАЛСЯ 15,72 кв.м. – 0,26 %

ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРОТОКОЛУ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

Приложение № 1. Договор управления многоквартирным домом на 15 листах.

Приложение № 2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД на 1 листе.

Приложение № 3. Сообщение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп.1, литер А на 1 листе.

Приложение № 4. Список лиц, присутствующих на очной части общего собрания собственников помещений МКД расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп.1, литер А на 1 листе.

Приложение № 5. Приглашенные лица - внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А на 1 листе.

Приложение № 6. Акт о размещении сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А на 1 с фотофиксацией на 3 листах.

Приложение № 7. Доверенность, удостоверяющая полномочия представителя ООО «УК «Прокси», приглашенного на внеочередное общее собрание собственников помещений МКД на 1 листе.

Приложение № 8. Реестр собственников помещений МКД по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А на 10 листах.

Приложение № 9. Решения собственников помещений в МКД в количестве на 159 листах.

Председатель общего собрания собственников



/Нужина Я.А./

21 мая 2024 года

Секретарь общего собрания собственников



/Анненкова Т.В./

21 мая 2024 года

От 21.05.2024

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прокси»», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Андреева Сергея Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Фамилия, имя, отчество

обладающий (-ая) правом собственности на жилое/нежилое помещение №____, расположенное в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп. 1, лит. А (далее по тексту – «квартира» или «помещение»), на основании

_____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени и в собственных интересах, с другой стороны, далее при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику помещения работ (услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и коммунальных услуг (теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению).

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. Инженерное оборудование – инженерные устройства и общедомовые сети (коммуникации), предназначенные для предоставления коммунальных услуг и услуг по сбору мусора и вентиляции, обслуживающие более одного помещения.

1.4. Специальное инженерное оборудование – системы контроля доступа и безопасности, система видеонаблюдения, а также иное оборудование общего пользования.

1.5. Орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется: организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп. 1, лит. А (далее по тексту – «многоквартирный жилой дом»); принять и хранить проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный жилой дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации; организовать предоставление коммунальных услуг в квартиру Собственника; осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, и заключение с такими организациями договоров, действуя при этом от своего имени и за счет Собственников помещений; производить расчет сумм платежей за оказываемые услуги, их сбор, учет и обработку; осуществлять аккумуляцию денежных средств Собственников помещений и иных плательщиков на расчетном счете Управляющей организации и перечисление платежей Собственника за соответствующие услуги энергоснабжающим организациям; осуществлять распечатку и доставку Собственнику платежных документов («Счета»); взаимодействовать с банками и иными организациями, уполномоченными принимать платежи от населения; осуществлять иные функции по управлению многоквартирным домом, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Собственник, в свою очередь, обязуется своевременно производить оплату за предоставляемые управляющей

организацией услуги; соблюдать требования положений действующего жилищного и гражданского законодательства, а также иных нормативных актов, устанавливающих правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, пользования коммунальными услугами.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору. Управляющая организация вправе использовать общее имущество многоквартирного жилого дома исключительно для целей оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных Договором.

2.3. Перечень работ и услуг, тарифы за соответствующие услуги согласуются Сторонами в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Услуги (работы), не вошедшие в Перечень работ и услуг, согласованных обеими Сторонами в Приложении № 2 к Договору, осуществляются Управляющей организацией по заявкам Собственника на условиях, предусмотренных дополнительными соглашениями к Договору, установленными расценками управляющей организации.

2.5. Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в многоквартирном жилом доме, настоящим Договором не предусмотрено. Техническое обслуживание помещения Собственника, расположенного в многоквартирном доме, осуществляется дополнительно на основании отдельного Договора на оказание дополнительных услуг по тарифам, утверждаемым Управляющей организацией.

2.7. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией установлены Сторонами в Акте балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к настоящему Договору).

2.8. Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в т.ч. общедомовых инженерных коммуникаций, предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, устанавливаемыми нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

3.1.2. Обеспечивать готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в целях предоставления коммунальных услуг или подачи коммунальных ресурсов.

3.1.3. Обеспечивать меры пожарной безопасности в местах общего пользования в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

3.1.4. Обеспечить своевременную подготовку многоквартирного жилого дома, общедомового санитарно-технического и иного инженерного оборудования к сезонной эксплуатации.

3.1.5. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями, деятельность которых направлена на обеспечение и создание условий эксплуатации многоквартирного жилого дома.

3.1.6. Осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.7. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и/или инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного жилого дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки работы инженерных систем и оборудования.

3.1.8. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин поломки или аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях или оборудовании с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с такими поломками или аварийными ситуациями.

3.1.9. Не позднее 3 (трех) календарных дней до проведения плановых работ на общедомовых инженерных коммуникациях, проходящих транзитом через помещение Собственника либо общедомовом инженерном оборудовании, находящемся в помещении Собственника, согласовать с ним время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей многоквартирного дома.

3.1.11. Осуществлять ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

3.1.12. Производить расчет, начисление и сбор платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги Собственнику в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При этом расчеты холодного и горячего водопотребления и расчеты

энергопотребления производятся на основании предоставляемых Собственником помещения показаний соответствующих счетчиков (при их наличии, исправности и опломбировании).

3.1.13. Осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Собственником помещения платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.14. Осуществлять контроль состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.15. В случае передачи выполнения (оказания) отдельных работ (услуг) по договорам иным лицам, обеспечить Собственника информацией о таких лицах (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем размещения уведомлений на информационных стендах многоквартирного дома (парадных многоквартирного дома).

3.1.16. Рассматривать обращения Собственника и иных уполномоченных лиц по вопросам, связанным с выполнением работ и оказанием услуг по технической эксплуатации, содержанию и ремонту жилищного фонда, а также обеспечению Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.1.17. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.18. Ежегодно в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором управляющая организация осуществляла управление МКД, предоставлять собственникам помещений МКД отчет о выполнении договора управления.

3.1.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ, соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, в том числе выполнять требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, требования других федеральных законов, иных нормативных правовых актов и настоящего Договора.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовых территорий, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении; обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению; в случаях, грозящих нанести ущерб соседям, общему имуществу многоквартирного дома, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию;
- бережно относиться к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- 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 сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод (при наличии);
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, являющегося общим имуществом, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

3.2.3. Ежемесячно не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору. Возмещать Управляющей компании непредвиденные расходы, не включенные в оплату Собственника помещения по настоящему Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.5. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, осуществления профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника обслуживания, для ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета и

контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящихся в его помещениях.

В случае непредставления либо несвоевременного представления такого доступа вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.

3.2.6. Собственник гарантирует сохранность приборов учета (включая их пломбировку и проектное расположение). В случае замены приборов учета, их повреждения или смены проектного положения без согласования с Управляющей организацией Собственник обязан за свой счет своими или привлеченными силами привести приборы в первоначальное состояние, при этом в случае повреждения пломбировки оплата за горячее и холодное водоснабжение и электроснабжение будет производиться по нормативам, установленным Комитетом по тарифам и ценовой политике Правительства Санкт-Петербурга.

3.2.7. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную проверку) приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации приборов учета горячего и холодного водоснабжения и учета электроэнергии свыше указанного периода без его поверки расчет потребленного объема воды и потребленной электрической энергии производится без учета показаний приборов учета коммунальных услуг, так, как бы он производился при отсутствии приборов учета в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При замене приборов учета коммунальных услуг Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителей Управляющей организации для составления Акта снятия первоначальных показаний приборов учета коммунальных услуг.

3.2.8. При выходе из строя приборов учета в течение двух рабочих дней с момента обнаружения поломки письменно уведомлять об этом представителей Управляющей организации.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации в письменной форме или посредством сети Интернет сведения о потребляемом количестве холодной и горячей воды и электроэнергии за истекший период, в срок с 15-го по 20-е число каждого месяца.

3.2.10. Нести бремя содержания занимаемого Собственником помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с занимаемым помещением.

3.2.11. Нести бремя расходов на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.12. Своевременно и за свой счет производить техническое обслуживание, необходимый текущий и капитальный ремонт внутри занимаемого помещения, в том числе электрических и слаботочных сетей, электрических приборов, устройств и оборудования, инженерных коммуникаций (трубопроводов канализации, водоснабжения, отопления и вентиляции), устройств и оборудования, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома и расположенных после вводных устройств и стояков в помещениях.

В случае неисполнения Собственником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, и как следствие такого неисполнения, возникновения аварийной ситуации, повлекшей за собой ущерб собственникам/законным владельцам других помещений и их имуществу, Собственник несет ответственность перед указанными лицами за причиненный им вред.

3.2.13. Сообщать об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция и т.п.), своих персональных данных (ФИО, места жительства, контактных телефонов и пр.) в течение 10 дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих документов в соответствующих случаях.

3.2.14. В целях общей безопасности и соблюдения правил регистрационного учета, ставить в известность Управляющую организацию в течение 5 (пяти) дней:

- о передаче своего помещения в наем (аренду, безвозмездное пользование и т.п.) с предоставлением полной информации о нанимателях (арендаторах, ссудополучателях и т.п.);
- об изменении числа проживающих в жилых помещениях, в том числе временно проживающих гражданах сроком более 30 (тридцати) дней.

3.2.15. Уведомить Управляющую организацию о предстоящем отчуждении помещения в разумный срок до заключения соответствующего договора, а также поставить в известность приобретателя помещения об условиях Договора.

3.2.16. В течение 10 (десяти) дней после государственной регистрации права собственности на помещение предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, а также экспликацию помещения с указанием общей площади помещения.

3.2.17. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим лицам в других помещениях многоквартирного жилого дома в ночное время с 23.00 до 07.00 часов.

3.2.18. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к многоквартирному дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами многоквартирного дома и т.п.).

3.2.19. Изменение внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома: остекление или изменение остекления балконов/лоджий, установка на фасадах многоквартирного жилого дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-

трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с соответствующими государственными надзорными органами по градостроительству и архитектуре. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома и несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств, – компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы, уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада многоквартирного жилого дома в исходное состояние.

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

3.2.21. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети многоквартирного жилого дома, без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы штрафов за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника того или иного помещения) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

3.2.22. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (трех) лет с момента их совершения.

3.2.23. За собственный счет осуществлять вывоз крупногабаритного и строительного мусора/отходов, образованных в результате проведения Собственником в помещении ремонтных работ.

3.2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти субъекта Российской Федерации, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственнику запрещается:

3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.3.2. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции помещения и находящихся в нем подсобных помещений, лоджий/балконов, переустройство инженерного оборудования без предварительного уведомления Управляющей организации и без разрешения Межведомственной комиссии (далее по тексту – МВК) администрации муниципального образования. До начала производства вышеуказанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение), и предоставить Управляющей организации копии проектов с соответствующим разрешением МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений многоквартирного жилого дома). Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышением уровня шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 часов (обязательный перерыв шумных работ с 12.00 ч до 15.00 ч).

3.3.3. Устанавливать на фасаде многоквартирного жилого дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусора.

3.3.4. Оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории многоквартирного жилого дома и прилегающем земельном участке.

3.3.5. Сбрасывать в санитарный узел помещения мусор и отходы, засоряющие канализацию, а также сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

3.3.6. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.7. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт занимаемого помещения.

3.3.8. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.

3.3.9. Устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных и иных услуг.

4.1.2. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в помещении Собственника) Управляющая организация обязана немедленно уведомить о случившемся Собственника либо его полномочных представителей, фамилии и координаты которых Собственник обязан предоставить Управляющей организации в момент подписания Договора. В случае неявки Собственника, его полномочных представителей в течение 24 (двадцати четырех) часов Управляющая организация имеет право вскрыть помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организации, обеспечивающей техническое обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома, с обязательным составлением протокола вскрытия помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в помещении, от действий третьих лиц.

4.1.3. Предварительно уведомив Собственника, производить профилактические осмотры общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещение Собственника, в т.ч. санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в помещении Собственника, с целью проверки их состояния и соблюдения Собственником правил и норм эксплуатации инженерных коммуникаций.

4.1.4. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) третьих лиц (субподрядчиков).

4.1.5. В установленном законодательством Российской Федерации порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.1.6. На основании дополнительного соглашения к настоящему Договору оказывать дополнительные услуги и принимать Собственника помещения плату за оказанные дополнительные услуги.

4.1.7. Требовать от Собственника помещения своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги и работы, а также в случаях, установленных настоящим Договором, – уплаты неустоек (пени, штрафов).

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

4.1.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.10. В целях качественного и своевременного обслуживания, при обоснованной необходимости, Управляющая организация вправе направлять денежные средства иных статей жилищных услуг на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.11. В случае принятия Собственниками помещений многоквартирного дома решения о пользовании общим имуществом МКД, денежные средства, полученные Управляющей организацией от такой деятельности, направляются на цели текущего ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.12. При просрочке Собственником внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на срок более 3 месяцев Управляющая организация вправе, после предварительного уведомления, обратиться в суд на принудительное взыскание.

4.1.13. В случае принудительного взыскания задолженности по решению суда, Собственник оплачивает все судебные расходы, понесенные Управляющей организацией, в том числе расходы на оплату услуг представителя, расходы по уплате государственной пошлины и т.д.

4.1.14. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником помещения, показаниям приборов учета, при условии исправности индивидуальных приборов учета и целостности пломб, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета с одновременным применением штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором

4.1.15. В случае обнаружения Управляющей организацией нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг в ходе проверки, производимой Управляющей организацией, Управляющая организация оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора по тарифам, установленным для таких случаев, применяемым поставщиками коммунальных услуг, за период, равный шести месяцам, или за период, прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения составляет менее шести месяцев, предшествующих факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

4.1.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.2. Собственник помещения имеет право:

4.2.1. На получение коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренных Договором, установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

4.2.2. Запрашивать у Управляющей организации информацию, связанную с состоянием общего имущества многоквартирного дома, в том числе о расходовании денежных средств, перечисляемых Собственниками в адрес Управляющей организации в счет оплаты услуг (работ) по настоящему Договору.

4.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, включает в себя:

5.1.1. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

5.1.2. плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.3. плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за услуги (работы) по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, и иные услуги, определяется в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, или (при их отсутствии) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Санкт-Петербурга, поставщиками коммунальных услуг.

5.4. Основанием внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома являются платежные документы («Счет»), представляемые Управляющей организацией Собственнику.

5.5. Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты предоставления платежных документов («Счета»), на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги и работы в ином размере.

5.6. За несвоевременно и/или не полностью внесенную плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ. Пени, указанные в настоящем пункте Договора, включаются в Счет отдельной строкой.

5.7. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за услуги (работы), предоставляемые Управляющей организацией.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник помещения и/или проживающие совместно с ним лица, при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного жилого дома, инженерные сети многоквартирного дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсирует (-ют) документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением общего имущества многоквартирного жилого дома и/или инженерных сетей многоквартирного жилого дома в исходное состояние.

6.3. При нарушении Собственником помещения и/или проживающих совместно с ним лиц положений обязательств, предусмотренных п. 3.2.23 настоящего Договора, Управляющая организация вправе подвергнуть штрафу Собственника помещения в размере, не превышающем фактически понесенных и документально подтвержденных расходов Управляющей организации по уборке, вывозу и захоронению бытового и строительного мусора.

6.4. Собственник помещения и/или проживающие совместно с ним лица при нарушении установленного порядка согласования, производства и режима проведения работ, связанных с изменением внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома, в трехдневный срок с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии, компенсирует (-ют) документально подтвержденные затраты и иные убытки Управляющей организации, связанные с приведением внешнего вида фасада многоквартирного дома в исходное состояние.

6.5. Ущерб, причиненный Управляющей организации в результате действий (бездействия) Собственника помещения и/или совместно проживающих с ним лиц, подлежит возмещению Собственником помещения в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

6.6. Ущерб, причиненный Собственнику помещения в результате действий (бездействия) Управляющей организации, подлежит возмещению Управляющей организацией в течение 3 (трех) календарных дней с момента предъявления Собственником помещения соответствующей претензии с документальным подтверждением ущерба.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения, военных действий и т.д., их последствий, а также запретительных мер государственных органов, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате непредвиденных и непредотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону без промедления, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и о характере обстоятельств, возможных последствиях и о том, как эти обстоятельства делают невозможным исполнение своих обязательств по настоящему Договору. Сторона также без промедления должна письменно известить другую Сторону о прекращении этих обстоятельств, однако не позднее 10 (десяти) дней с момента прекращения их действий.

7.3. Незвещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, о наступлении обстоятельств, освобождающих ее от ответственности, влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

7.4. Обстоятельства, освобождающие Стороны от ответственности, должны быть удостоверены соответствующими государственными органами.

8. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право, по ее мнению, нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.

8.3. Претензии или ответы на претензии должны быть составлены в письменной форме.

8.4. Претензии или ответы на претензии направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре.

8.5. Сторона, получившая претензию или ответ на претензию, обязана ответить другой Стороне не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента ее получения.

8.6. Срок, указанный в пункте 8.5 настоящего Договора, исчисляется с момента получения претензии или ответа на претензию Стороной.

8.7. При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор действует 1 (Один) год.

9.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении настоящего Договора в течение одного месяца до конца срока его действия, настоящий Договор считается пролонгированным по умолчанию на этот же срок и на этих же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

9.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации. В указанном случае Управляющая организация обязана уведомить Собственников помещений не позднее чем за 2 (два) календарных месяца.

9.4. Прекращение Договора не влечет за собой прекращения обязательства Собственника по оплате услуг, предоставленных ему до момента прекращения Договора, и не освобождает Собственника от ответственности за его нарушение.

9.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе общего собрания Собственников помещений или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, указанный в Приложении № 2 к настоящему Договору, может быть изменен в любое время в течение срока действия Договора в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации.

10.2. Собственник дает разрешение на размещение служб Управляющей организации в помещениях многоквартирного дома, являющихся общим имуществом для нужд оказания услуг по управлению МКД, а также дает согласие на использование адреса такого помещения в качестве местонахождения Управляющей организации с государственной регистрацией в органе, осуществляющем регистрацию юридических лиц.

10.3. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес места нахождения многоквартирного жилого дома.

10.4. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или вследствие актов государственных органов и это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора, настоящий Договор применяется в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

10.5. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

11.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

11.2. Приложение № 2 – Размер платы за содержание жилого помещения.

11.3. Приложение № 3 – Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

11.4. Приложение № 4 – Акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Прокси»

Россия, 195257, Санкт-Петербург, ул.Вавиловых, д.8,
корп.3, лит.А, пом.1-Н

ИНН 7802329628 КПП 780401001 ОГРН

1057811846333

Расчетный счет 40702810690030001036

в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»,

г. Санкт-Петербург БИК 044030790

Корреспондентский счет 30101810900000000790

Адрес для отправки корреспонденции:

194295, Санкт-Петербург, ул. Есенина, д. 9, корп. 1

тел./факс (812) 677-06-10

Собственник

Фамилия, имя, отчество

«_____» _____ года
рождения,

паспорт серия _____
№ _____,

выдан _____

код подразделения _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Генеральный директор ООО «УК «Прокси»

_____/Андреев С.В./

Собственник

Подпись

Расшифровка

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
многоквартирного жилого дома**

Адрес многоквартирного дома: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, лит. А

1. Общие сведения о многоквартирном доме

Год постройки: 1980

Кадастровый номер дома 78:36:0005511:6308

Серия дома: I-ЛГ 504Д.

Материал стен: навесные газобетонные панели.

Материал перекрытий: железобетон.

Конструкция и материал кровли: рулонная по железобетонному настилу.

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья: есть.

Этажность: 9

Количество подъездов: 6

Количество квартир: 222

Общая площадь дома (кв. м): 17539

Жилая площадь: (кв. м): 11490,60

Помещения входящие в состав общего имущества (кв. м): 1135,8

2. Инженерное и иное оборудование

Холодное водоснабжение: есть.

Горячее водоснабжение: есть.

Канализация: есть.

Отопление: есть.

ПЗУ: есть.

Лифт: 6

Электроснабжение: есть.

Информационно-телекоммуникационные сети: есть.

3. Помещения общего пользования

Тамбуры, лестницы с площадками, лифт грузопассажирский, коридоры, общая площадь (кв. м):

4. Общие сведения о придомовой территории

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) придомовая территория не приватизирована.

5. Общие сведения о хозяйственных и иных постройках

Вид постройки: нет.

Генеральный директор ООО «УК «Прокси»

Собственник

_____/Андреев С.В./

_____/_____/

Размер платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга

Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 250-р "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2024 год"

	Название услуг	Жилое помещение	Единицы измерения
1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	8,99	руб./м ²
2.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	2,53	руб./м ²
3.	Очистка мусоропроводов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	1,88	руб./м ²
4.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,95	руб./м ²
5.	Управление многоквартирным домом	4,29	руб./м ²
6.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,67	руб./м ²
7.	Содержание и ремонт лифтов	Определяется в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
8.	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:	Определяется в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
8.1	Холодная вода		
8.2	Горячая вода		
8.3	Водоотведение		
8.4	Электроэнергия		

Генеральный директор ООО «УК «Прокси»

Собственник

_____/Андреев С.В./

_____/_____/

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ,
необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном
доме, порядок их оказания и выполнения**

1. Содержание жилья

В перечень работ по содержанию жилья входят следующие виды работ:

- техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома при ежегодной подготовке дома к сезонной эксплуатации в период с апреля по сентябрь; работы, выполняемые после сентября по апрель, осуществляются за счет статьи «текущий ремонт»:

а) центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических помещениях и элеваторных узлах;
- регулировка и набивка сальников;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок;
- установка бандажей на трубопроводе;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности;
- восстановление изоляции трубопроводов;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов;
- промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин, зачеканка растрескавшихся на внутренних трубопроводах и стояках;
- утепление трубопроводов;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков;
- очистка сливных колодцев ливневой канализации в зоне ответственности управляющей компании;

в) техническое обслуживание электрооборудования:

- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;
- проверка заземления электрокабелей;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний групповых электросчетчиков;
- проверка заземления оборудования;
- плановые осмотры системы электроснабжения;
- проведение комплекса испытаний и измерений электрических сетей

г) техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:

г.1) стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), представляющей опасность;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

г.2) крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;

- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего водостока от засорения;
- укрепление рядовых звеньев, водопроводных воронок, колен;
- промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

г.3) оконные и дверные заполнения:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях;
- укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- укрепление оконных и дверных проемов;

г.4) работы по дератизации:

Согласно СП 3.3686-21, в местах общего пользования жилых домов осуществляется профилактическая дератизация и дезинсекция с периодичностью 1 раз в месяц.

д) в перечень работ по уборке лестничных клеток входят следующие виды работ:

- влажная уборка лестничных клеток и маршей 2 (два) раза в неделю, мытье первого этажа 6 (шесть) раз в неделю;
- мытье окон МОП (мест общего пользования) 2 раза в год;
- влажная протирка дверей подъездов, подоконников, перил, отопительных приборов, почтовых ящиков 1 раз в неделю;
- влажная протирка стен, плафонов, окон, оконных решеток, чердачных лестниц, этажных распределительных шкафов 4 раза в год;

е) в перечень работ по уборке придомовой территории входят следующие виды работ:

зимний период:

- уборка свежеснежавшего снега более 10 см;
- посыпка территории песком 1 раз в сутки во время гололеда;
- подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок и прилегающей территории в радиусе 5 метров 1 раз в сутки;

летний период:

- подметание территории 1 раз в сутки;
- уборка газонов от мусора 1 раз в сутки;
- окос газонов 2 раза в месяц в летний период;
- очистка отмосток от растительности 1 раз в месяц;
- уборка контейнерных площадок и прилегающей территории в радиусе 5 метров 1 раз в сутки;
- обрезка кустарников и уборка самосева на придомовой территории по мере необходимости;

ж) в перечень работ по обслуживанию контейнерной площадки входят следующие виды работ:

- уборка контейнерной площадки ежедневно;
- помывка и дезинфекция мусорных баков и контейнерной площадки в летний период 1 раз в 10 дней, в зимний период 1 раз в 30 дней согласно СанПин 2.1.3684-21;

2. Текущий ремонт общего имущества жилого дома

План работ по текущему ремонту формируется Управляющей компанией на основании актов осмотра, предписаний органов исполнительной власти, надзорных органов, пожеланий собственников. План содержит объем, сроки и стоимость работ. План утверждается общим собранием собственников. В случае отсутствия кворума на собрании по утверждению плана работ, Управляющая компания выполняет работы в целях непрерывного обслуживания, сохранения и поддержания общего имущества дома в работоспособном состоянии. В перечень работ по текущему ремонту входят некоторые виды работ, оговоренные в п. 1 настоящего Приложения, и следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:

По содержанию фундаментов

- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

Стены и фасады

- герметизация стыков со стороны лестничных площадок.

Перекрытия

- мелкий ремонт перекрытий, заделка швов и трещин.

Крыши

- устранение мелких неисправностей стальных и других элементов кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Оконные и дверные заполнения

- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений.

Лестницы, козырьки над входами в подъезды

- замена или восстановление отдельных участков и элементов лестниц и мелкий ремонт козырьков.

Внутренняя отделка

- восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.

Центральное отопление

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

Водопровод и канализация

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

Электроснабжение и электрические устройства

- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

Вентиляция

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

Места общего пользования, подвалы, чердаки

- проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявкам населения.

3. Техническое обслуживание лифтов

В перечень работ по техническому обслуживанию лифтов входят следующие виды работ:

- смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования;
- замена деталей и узлов лифтового оборудования;
- периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах;
- проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах;
- страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- мытье пола кабины лифта ежедневно, кроме воскресенья;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта 2 раза в месяц.

4. Услуги по управлению многоквартирным домом

Генеральный директор ООО «УК «Прокси»

Собственник

_____/ Андреев С.В./

_____/ _____/

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
между общим имуществом многоквартирного дома и помещением Собственника

1. По строительным конструкциям – внутреннюю поверхность стен помещения, оконные заполнения и заполнения внутренних дверных проемов, входную дверь в помещение обслуживает Собственник. Наружные стены и конструкции – Управляющая организация.
2. По системе электроснабжения – границей балансовой и эксплуатационной ответственности являются верхние клеммы автомата этажного щита. Автомат этажного щита зона ответственности Управляющей организации. Далее в сторону потребителя, магистральный кабель (фазный, нулевой и заземляющий) от автоматов этажного щита до вводного автомата квартирного щита, точки подключения осветительной и розеточной группы, подводящие к ним провода в помещении квартиры, а также все силовое электрооборудование, расположенное в квартирном электрощите, зона ответственности Собственника.
3. По системе горячего и холодного водоснабжения – точку первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения, транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Вводной шаровый кран, магистральный фильтр, оборудование узла учета, дренажную арматуру, а также разводку трубопроводов по квартире от транзитного стояка, включая водоразборные устройства, обслуживает Собственник.
4. По системе хозяйственно-бытовой канализации – точку присоединения гребенки системы квартиры к раструбу тройника транзитного стояка обслуживает Собственник. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.
5. По системе радиаторного отопления – точку первого соединения (резьбового, сварного) от транзитного стояка, подающего и обратного трубопроводов, транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Вводной шаровый кран, магистральный фильтр, оборудование узла учета, регулировочную и дренажную арматуру от точки первого соединения (резьбового, сварного) подающего и обратного трубопроводов в сторону помещения Собственника обслуживает Собственник.
6. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ, домофон) – точку присоединения подводящего кабеля от этажного слаботочного щита к оборудованию в квартире обслуживает Управляющая организация. Оборудование, установленное в квартире, обслуживает Собственник.
7. По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) – обслуживает Управляющая организация.
8. По системе вентиляции – шахту вентиляции обслуживает Управляющая организация. Дроссельные клапаны, глушители, внутренние и наружные решетки, внутриквартирную разводку воздуховодов и вентиляторное оборудование в помещении квартиры обслуживает Собственник.

Генеральный директор ООО «УК «Прокси»»

Собственник

_____/ Андреев С.В./

_____/ _____/

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД

Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 250-р "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2024 год"

	Название услуг	Жилое помещение	Единицы измерения
1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	8,99	руб./м ²
2.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	2,53	руб./м ²
3.	Очистка мусоропроводов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	1,88	руб./м ²
4.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,95	руб./м ²
5.	Управление многоквартирным домом	4,29	руб./м ²
6.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,67	руб./м ²
7.	Содержание и ремонт лифтов	Определяется в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
8.	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:	Определяется в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
8.1	Холодная вода		
8.2	Горячая вода		
8.3	Водоотведение		
8.4	Электроэнергия		

СООБЩЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А

Настоящим, в соответствии с ч.4 ст. 45 ЖК РФ, уведомляю Вас о том, что в период с 13 апреля 2024г. по 15 мая 2024г. состоится внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А (далее - МКД), в форме очно-заочного голосования.

Собрание созывается по инициативе Нужиной Янины Александровны, являющейся собственником жилого помещения № 432, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А (Общая долевая собственность, №78:36:0005511:7948-78/011/2023-3 от 17.02.2023 г.).

Очное голосование состоится 15 апреля 2024г. в 18ч. 00мин. во дворе дома (рядом с детской площадкой, напротив 3 парадной) расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А. Регистрация участников собрания (очное голосование) начинается с 17ч. 35мин. до 18ч.00мин. 15 апреля 2024г. по указанному адресу.

Регистрация участников и допуск на собрание осуществляется при предъявлении: оригинала/копии правоустанавливающего документа на помещение; паспорта или иного документа, удостоверяющего личность; доверенности, оформленной в соответствии с требованиями ст. 185 Гражданского кодекса РФ (для представителей собственников).

Вопросы повестки дня собрания:

1.	Избрать председателя внеочередного общего собрания собственников помещений и наделить его полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД.
2.	Избрать секретаря внеочередного общего собрания собственников помещений и наделить его полномочиями на подсчет голосов, подведение итогов собрания, подготовку и подписание протокола внеочередного общего собрания собственников помещений МКД.
3.	Выбрать способ управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А - управление управляющей организацией – ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333).
4.	Установить размер платы за жилищные и коммунальные услуги на основании распоряжений Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Приложение №2
5.	Утвердить условия договора и заключить договор управления МКД, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А, предложенного ООО «УК «Прокси» (ОГРН 1057811846333). Приложение №1
6.	Утвердить порядок хранения копий протоколов общих собраний и копий решений собственников по вопросам, поставленным на голосование: по месту нахождения ООО «УК «Прокси».
7.	Утвердить порядок уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников помещений, о результатах голосования и решениях, принятых на собрании путем размещения сообщения/выписки из протокола на информационных стендах 1 эт. многоквартирного дома.

Заочное голосование (дата начала и окончания приема решений в заочной форме) пройдет в период с 13 апреля 2024г. по 15 мая 2024г. включительно.

Заполненное решение собственника помещения необходимо сдать в срок до 15 мая 2024г. включительно, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А, кв. 432. Решения собственников, переданные после окончания общего собрания, в голосовании не участвуют, и при подсчете количества голосов не учитываются.

С информацией и материалами, которые будут представлены на указанном собрании, можно ознакомиться по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д.12, корп.1, литер А, кв. 432, начиная с 13 апреля 2024г. по 15 мая 2024г. включительно, по предварительной договоренности с инициатором.

Инициатор:
Нужина Я.А.

Нужина

3 апреля 2024г.

22



