

**ПРОТОКОЛ № 1/А23/1-2018**  
**общего собрания собственников помещений**  
**многоквартирного дома, расположенного, по адресу;**  
**г. Санкт-Петербург, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1,**  
**в форме очно-заочного голосования**

г. Санкт-Петербург

«09» декабря 2018 года

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1, проводилось в период с 27 июня 2018 по 30 ноября 2018 года по адресу: Санкт-Петербург, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1, в форме очно-заочного голосования в порядке, предусмотренном ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общее собрание собственников проводилось по инициативе Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальное обслуживание территории» (ИНН 7802573055, ОГРН 1167847181391), в соответствии с п. 7 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На общем собрании собственников, проходившем в очной форме, присутствовали представитель инициатора собрания: управляющий домом – Осипова Ольга Владимировна, собственники помещений согласно приложению № 7.

Общая полезная площадь дома составляет: 104646 (сто четыре тысячи шестьсот сорок шесть) кв.м.

Согласно ст. 146 ЖК РФ общее собрание собственников многоквартирного дома правомочно, если на нем присутствует более половины собственников или их представителей. Количество собственников многоквартирного дома, принявших участие в голосовании, является достаточным для признания его правомочным (площадь помещений собственников многоквартирного дома, проголосовавших на собрании, 70163,25 (семьдесят тысяч сто шестьдесят три) кв.м., что составляет 67,05 % от площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих всем собственникам).

**Кворум для принятия всех вопросов, включенных в повестку дня имеется.**

**Вопросы повестки дня:**

В повестку общего собрания включены следующие вопросы:

1.	О выборе председателя и секретаря собрания.
2.	О выборе и утверждении кандидатур в состав Счетной комиссии.
3.	О выборе способа управления многоквартирным домом.
4.	Об утверждении договора управления многоквартирного дома.
5.	Об утверждении договора управления подземной автостоянки с собственником машино-места.
6.	Утверждение структуры и размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги.
7.	Об осуществлении сбора и вывоза ТБО.
8.	О запрете размещения навесного оборудования на фасаде и кровле многоквартирного дома.
9.	О порядке размещения вывесок на фасаде многоквартирного дома.
10.	О порядке размещения элементов и конструкций с указанием логотипов, товарных знаков, знаков обслуживания, иной информации.
11.	О размещении на общем имуществе оборудования связи следующим провайдером: ООО «РОСТЕЛЕКОМ» (ИНН 7707049388), ООО «СКАЙНЕТ» (ИНН 7838306279).
12.	Об избрании уполномоченного лица для хранения материалов общего собрания.

**1. Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Слушали Осипову Ольгу Владимировну. Было предложено выбрать председателя и секретаря собрания, уполномоченных подвести подсчет голосов в случае не избрания Счетной комиссии, согласно Приложению № 1 (Председателем – Тетерюкову Ольгу Сергеевну, секретарем - Костюнину Веронику Владимировну)

**Голосовали:**

«ЗА» - **85,7 %**, «ПРОТИВ» - **1,4 %**, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - **12,9 %**

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

**Выбрать председателя и секретаря собрания согласно Приложению № 1.**

**2. Выбор и утверждение кандидатур в состав Счетной комиссии.**

Слушали председателя собрания. Было предложено создать Счетную комиссию и утвердить кандидатуры в состав счетной комиссии согласно Приложению № 2 (Председателем счетной комиссии – Тетерюкову Ольгу Сергеевну, членом комиссии - Костюнину Веронику Владимировну).

**Голосовали:**

«ЗА» - 85,3 %, «ПРОТИВ» - 1,1 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 13,6 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

**Создать Счетную комиссию и утвердить кандидатуры согласно Приложению № 2**

**3. Выбор способа управления многоквартирным домом.**

Слушали председателя собрания. Было предложено выбрать способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией ООО «УК «КОТ» (ИНН 7802573055, ОГРН 1167847181391).

**Голосовали:**

«ЗА» - 85,5 %, «ПРОТИВ» - 2,2 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 12,3 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

**Выбрать способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией ООО «УК «КОТ» (ИНН 7802573055. ОГРН 1167847181391).**

**4. Утверждение договора управления многоквартирным домом.**

Слушали председателя собрания. Было предложено утвердить договор на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложению №3.

**Голосовали:**

«ЗА» - 88,6 %, «ПРОТИВ» - 2 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 9,4 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

**Утвердить договор на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложению №3.**

**5. Утверждение договора управления подземной автостоянки с собственником машино-места.**

Слушали председателя собрания. Было предложено утвердить договор управления подземной автостоянки с собственником машино-места согласно Приложению № 4.

**Голосовали:**

«ЗА» - 62,9 %, «ПРОТИВ» - 2 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 35,1 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

**Утвердить договор управления подземной автостоянки с собственником машино-места, согласно Приложению № 4.**

**6. Утверждение структуры и размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги.**

Слушали председателя собрания. Было предложено утвердить структуру и размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые управляющей организацией согласно Приложению № 5.

**Голосовали:**

«ЗА» - 81,6 %, «ПРОТИВ» - 2,6 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 15,8 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

**Утвердить структуру и размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые управляющей организацией согласно Приложению № 5.**

7. **Об осуществлении сбора и вывоза ТБО.**

Слушали председателя собрания. Было предложено осуществлять сбор ТБО на оборудованной контейнерной площадке.

**Голосовали:**

«ЗА» - 93,7 %, «ПРОТИВ» - 1,7 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4,6 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

Осуществлять сбор ТБО на оборудованной контейнерной площадке.

8. **О запрете размещения навесного оборудования на фасаде и кровле многоквартирного дома.**

Слушали председателя собрания. Было предложено запретить размещение наружных блоков систем кондиционирования, наружных блоков систем вентиляции, антенн и другого навесного оборудования на фасаде и кровле многоквартирного дома.

**Голосовали:**

«ЗА» - 76,4 %, «ПРОТИВ» - 7,4 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 16,2 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

Запретить размещение наружных блоков систем кондиционирования, наружных блоков систем вентиляции, антенн и другого навесного оборудования на фасаде и кровле многоквартирного дома.

9. **О порядке размещения вывесок на фасаде многоквартирного дома.**

Слушали председателя собрания. Было предложено установить, что размещение вывесок на фасаде многоквартирного дома допускается только при наличии разрешения на установку объектов для размещения информации, выдаваемого Комитетом по печати и взаимодействию со СМИ, при наличии положительного заключения управляющей организации об отсутствии угрозы вреда конструкциям многоквартирного дома, и исключительно для размещения информации, указанной в ч.1 ст.9 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»: фирменное наименование организации, место нахождения, режим работы.

**Голосовали:**

«ЗА» - 91,5 %, «ПРОТИВ» - 2,7 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 5,8 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

Размещение вывесок на фасаде многоквартирного дома допускается только при наличии разрешения на установку объектов для размещения информации, выдаваемого Комитетом по печати и взаимодействию со СМИ, при наличии положительного заключения управляющей организации об отсутствии угрозы вреда конструкциям многоквартирного дома, и исключительно для размещения информации, указанной в ч.1 ст.9 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей»: фирменное наименование организации, место нахождения, режим работы.

10. **О порядке размещения элементов и конструкций с указанием логотипов, товарных знаков, знаков обслуживания, иной информации.**

Слушали председателя собрания. Было предложено установить, что размещение на общем имуществе многоквартирного дома элементов и конструкций с указанием логотипа, товарного знака, знака обслуживания, либо информации рекламного характера производится с соблюдением установленного порядка для размещения рекламных конструкций.

**Голосовали:**

«ЗА» - 90,7 %, «ПРОТИВ» - 2,8 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 6,5 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

Размещение на общем имуществе многоквартирного дома элементов и конструкций с указанием логотипа, товарного знака, знака обслуживания, либо информации рекламного характера производится с соблюдением установленного порядка для размещения рекламных конструкций.

11. **О размещении на общем имуществе оборудования связи следующим провайдером: ООО «РОСТЕЛЕКОМ» (ИНН 7707049388), ООО «СКАЙНЕТ» (ИНН 7838306279).**

4  
Слушали председателя собрания. Было предложено разместить на общем имуществе оборудования связи следующим провайдером: ООО «РОСТЕЛЕКОМ» (ИНН 7707049388), ООО «СКАЙНЕТ» (ИНН 7838306279).

**11.1. За оборудование ООО «СКАЙНЕТ» (ИНН 7838306279).**

**Голосовали:**

«ЗА» - 90,6 %, «ПРОТИВ» - 1,9 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 7,5 %

**11.2. За оборудование ООО «РОСТЕЛЕКОМ» (ИНН 7707049388)**

**Голосовали:**

«ЗА» - 84,9 %, «ПРОТИВ» - 6,7 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 8,4 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**

Разместить на общем имуществе оборудования связи следующим провайдером: ООО «РОСТЕЛЕКОМ» (ИНН 7707049388), ООО «СКАЙНЕТ» (ИНН 7838306279).

**12. Избрание уполномоченного лица для хранения материалов общего собрания.**

Слушали председателя собрания. Было предложено определить местом хранения решений (бюллетеней) и протоколов очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений многоквартирного дома – управляющую организацию ООО «УК «КОТ» (ИНН 7802573055, ОГРН 1167847181391).

**Голосовали:**

«ЗА» - 93,5 %, «ПРОТИВ» - 1,2 %, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 5,3 %

Подвели итоги голосования.

**Приняли решение:**


Определить местом хранения решений (бюллетеней) и протоколов очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений многоквартирного дома – управляющую организацию ООО «УК «КОТ» (ИНН 7802573055, ОГРН 1167847181391).

Приложения к Протоколу № 1/А23/1-2018:


1. Приложение № 1. Состав Председателя и Секретаря собрания.
2. Приложение № 2. Состав Счетной комиссии.
3. Приложение № 3. Договор на управление, техническое обслуживание, содержание общего имущества многоквартирного дома.
4. Приложение № 4. Договор управления подземной автостоянки с собственником машино-места.
5. Приложение № 5. Структура и размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые управляющей организацией.
6. Приложение № 6. Три уведомления (сообщения) о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Арцеуловская аллея, д. 23, корп. 1, стр1., в форме очно-заочного голосования.
7. Приложение № 7. Копия реестра собственников, присутствовавших на собрании, проводимом в очной форме.
8. Приложение № 8. Копия реестра вручения уведомлений (сообщений) о проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме.
9. Приложение № 9. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.


Председатель собрания

 /Тетерюкова О.С./

Секретарь собрания

 /Костюнина В.В./

Председатель счетной комиссии

 /Тетерюкова О.С./

Счетная комиссия

 /Костюнина В.В./

2

**ДОГОВОР**  
**на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества**  
**многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

\_\_\_\_\_  
(ФИО полностью)

являющийся владельцем жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_ в доме по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1**, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальное обслуживание территории» (ООО «УК «КОТ»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Булгакова Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «МКД»), по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1, кв. \_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_ кв. м.**, а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.

Права «Собственника» на Помещение подтверждены документами:

\_\_\_\_\_  
(реквизиты акта приема-передачи помещения, договора, свидетельства о гос. регистрации права)

- 1.1. Управление МКД включает в себя **услуги, состав и перечень** которых согласован Сторонами в **Приложении № 1** к настоящему Договору.
- 1.2. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению МКД.
- 1.3. **Состав общего имущества МКД** (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого осуществляется управление Управляющей организацией, приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.
- 1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.
- 1.5 **Границы ответственности** Управляющей организации по обслуживанию общего имущества МКД устанавливаются в **Приложении № 2** к настоящему Договору.
- 1.6. Состав работ по содержанию общего имущества МКД, Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в МКД утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.
- 1.7. Настоящий Договор является смешанным и содержит в себе элементы различных видов договоров. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительным каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.
- 1.8. **Плата Собственника за услуги** Управляющей организации приведена в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

### 2. Взаимоотношения сторон.

#### 2.1. Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества

- 2.1.1. Собственник при вселении в приобретенное жилое помещение, при начале эксплуатации приобретенного нежилого помещения обязан обратиться в Управляющую организацию и предоставить следующие документы:
  - Копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
  - Копию паспорта/уставных документов.
- 2.1.2. На основании представленных документов, Управляющая организация открывает лицевой счет, составляет совместно с Собственником Акт приемки-передачи имущества (ключи от квартиры и иное имущество) и Акт опломбировки приборов учета.
- 2.1.3. Собственник помещения обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества МКД без решения общего собрания собственников

- путем размещения на сайте Управляющей организации [www.uk\\_kot.ru](http://www.uk_kot.ru).

#### **2.2.4. Использование общего имущества МКД .**

##### **2.2.4.1. Передача в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы.**

- 2.2.4.1.1. На основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в порядке п.2.2. настоящего договора, Собственник, либо избранный Совет дома, вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы и информационных вывесок, часть общего имущества МКД.
- 2.2.4.1.2. Для передачи в безвозмездное и возмездное пользование общего имущества МКД регистрации в регистрирующих органах не требуется.
- 2.2.4.1.3. Управляющая организация вправе передать часть общего имущества МКД под размещение рекламы только после предоставления разрешения от органов местного самоуправления.
- 2.2.4.1.4. Размещение на общем имуществе многоквартирного дома элементов и конструкций с указанием логотипа, товарного знака, знака обслуживания, либо информации рекламного характера производится на основании решения общего собрания собственников помещений, с соблюдением установленного порядка для размещения рекламных конструкций.
- 2.2.4.1.5. Управляющая организация производит демонтаж незаконно размещенных вывесок, рекламных конструкций, и другого навесного оборудования, размещенных на общем имуществе МКД, с последующим предъявлением возмещения расходов по демонтажу к нарушителям.
- 2.2.4.1.6. Доход, полученный от передачи в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы и информационных вывесок, общего имущества, зачисляется в статью расходов «Текущий ремонт».

##### **2.2.5. Энергосбережение, установка приборов учета.**

- 2.2.5.1. Управляющая организация не менее чем раз в год направляет Собственнику помещения предложения о повышении энергоэффективности МКД, помещения, принадлежащего Собственнику.
- 2.2.5.2. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета устанавливаются на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии с п.2.2. настоящего Договора, за счет средств собственников помещений МКД. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета после их установки и подписания Акта выполненных работ переходят в общее имущество МКД.

### **3. Обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

- 3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов на условиях настоящего договора.
- 3.1.2. Предоставлять Собственникам (нанимателям и арендаторам при наличии) помещений в Многоквартирном доме, коммунальные услуги надлежащего качества, согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N 3 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, в том числе:
  - а) холодное водоснабжение;
  - б) горячее водоснабжение;
  - в) водоотведение;
  - г) электроснабжение;
  - д) отопление
- 3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение следующими коммунальными ресурсами: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение на общедомовые нужды, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, предусмотренных действующим законодательством и на условиях настоящего Договора.
- 3.1.4. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.
- 3.1.5. Обеспечить подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.

При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным им Организациям.

3.3.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией.

3.3.4. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод (при его функционировании).

3.3.5. Соблюдать:

– правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами;

– не курить на переходных балконах и в помещениях, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

– не устанавливать самодельные предохранительные устройства;

– не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы;

– не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала;

– не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00. до 20.00)

3.3.6. Собственнику **запрещается** осуществлять работы по переустройству и перепланировке мест общего пользования, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.3.7. Допускать по согласованию с Собственником в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей организации или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, инженерных сетей, при наличии возможных неисправностей в целях устранения.

3.3.8. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги, вносить плату за дополнительные работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.3.9. Участвовать в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, охранительной инфраструктуры, вывозу крупногабаритного мусора и других услуг и работ, путем внесения целевых платежей, рассчитанных Управляющей организацией в соответствии с рыночной стоимостью.

3.3.10. При проведении в Помещении ремонтных и строительных работ оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу бытовых отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и Управляющей организацией, которые основаны на возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора.

3.3.11. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

2) уборку снега и наледей с оконных конструкций (подоконников);

3) уборку снега и наледей эксплуатируемой кровли, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Собственника;

4) уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в Помещение (для нежилых помещений).

5) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором Энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае, если электромонтажные работы проводились силами Собственника и вне состава основного проекта.

3.3.12. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца.

При не предоставлении показаний индивидуальных приборов учета, объем коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если отсутствуют сведения о среднем расходе за три предыдущих месяца.

3.3.13. В случае наличия заключенного между Собственником Помещения и РСО договора на поставку электроэнергии, либо другого коммунального ресурса, Собственник указанного Помещения обязан предоставить копию указанного договора со всеми приложениями в адрес Управляющей компании.

3.3.14. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на

коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием невнесения оплаты, кроме оплаты коммунальных услуг на индивидуальное потребление.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.11. В случае прекращения или расторжения Договора по любым основаниям, услуги Управляющей организации, оказанные по настоящему Договору в период его действия, должны быть оплачены вне зависимости от факта прекращения, расторжения Договора. Управляющая организация имеет право на взыскание с Собственника задолженности за период до расторжения.

## **6. Ответственность сторон.**

### **6.1. Управляющая организация несет ответственность:**

6.1.1. за ущерб, причиненный по ее вине имуществу в МКД, в том числе имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ;

6.1.2. за превышение расходов по содержанию общедомового имущества, превышение которых не утверждено общим собранием собственников помещений, и обязуется компенсировать за свой счет;

6.1.3. за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ и только при наличии вины Управляющей организации.

### **6.2. Управляющая организация не несет ответственность:**

6.2.1. за действия лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

6.2.2. за снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций, застройщика, третьих лиц. При недопоставке услуг по вине ресурсоснабжающих организаций и при оформлении с ними документации по проведению перерасчета, Управляющая организация обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Собственника за соответствующий период.

6.2.3. за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении им обязанностей по настоящему Договору.

### **6.3. Собственник несет ответственность:**

6.3.1. за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

6.3.2. за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящихся в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории.

6.3.3. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных собственников помещений, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими Собственниками по причиненным убыткам.

## **7. Срок действия договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

7.3. В случае если на общем собрании собственников помещений принято решение об изменении способа управления домом или о смене управляющей организации, Договор считается расторгнутым на 61 календарный день с даты получения Управляющей организацией протокола такого решения, если решение собственников не оспаривается в судебном порядке. При наличии судебного спора Договор расторгается на основании решения суда.

7.4. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о снижении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае договор прекращается по истечении 45 дней с момента извещения собственников Управляющей организацией путем размещения письменного уведомления на информационных стендах, расположенных в МКД.

7.5. Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях и в соответствии с действующим законодательством.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Отношения Сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения Помещения.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, другой – у Собственника.



**Состав общего имущества многоквартирного дома****1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:**

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

**2. Границы раздела инженерных сетей:**

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются, если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

Генеральный директор:  
\_\_\_\_\_ /Булгаков А.С.

Собственник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)**

являются клеммы вводного кабеля, идущего из квартиры абонента к магистральной линии связи на этаже. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает Собственник. Подводку к квартирному блоку ПЗУ от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

**Генеральный директор:**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ /Булгаков А.С.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

ДОГОВОР № \_\_\_\_ / \_\_\_\_

на техническое обслуживание пристроенного подземного гаража по адресу: : Санкт-Петербург,  
муниципальный округ Коломяги,  
Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальное обслуживание территории» (ООО «УК «КОТ»)), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Булгакова Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (паспорт серии \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_), зарегистрирован: \_\_\_\_\_, именуемый «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию пристроенного подземного гаража, расположенного по адресу: : Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1, (далее - паркинг), надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования.

1.2. Заказчик парковочного места владеет \_\_\_\_\_ долей здания паркинга, включающей в себя одно стоянчное место для постановки автомобиля(ей), указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, под условным номером \_\_\_\_\_ (далее – парковочное место), за работы и услуги по техническому обслуживанию которого Заказчик парковочного места обязуется своевременно вносить плату.

В состав обслуживаемого паркинга включаются:

- а) помещение паркинга площадью \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе находящиеся внутри паркинга лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические помещения, лифт;
- б) ограждающие несущие конструкции (включая несущие стены, плиты межэтажных перекрытий, несущие колонны);
- в) находящиеся внутри паркинга ограждающие ненесущие конструкции;
- г) электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в паркинге;
- д) находящиеся внутри паркинга инженерные системы холодного водоснабжения и водоотведения, отопления, а также электрического, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;
- е) находящаяся внутри паркинга система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета электрической энергии, щитков и шкафов, осветительных установок помещений, электрических установок систем дымоудаления, система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, систем пожаротушения, системы приточно-вытяжной вентиляции, система контроля воздушной среды (система газоанализации), сетей (кабелей), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; система видеонаблюдения, система контроля доступа, автоматические подъемные секционные ворота, иное оборудование и механизмы, расположенные в паркинге и предназначенные для его обслуживания.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Обеспечивать содержание и техническое обслуживание имущества паркинга, расположенного по адресу: : Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1. Содержание имущества и техническое обслуживание включает в себя:

- 2.1.1.1. Осмотр имущества, осуществляемый представителями Исполнителя, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан. При проведении осмотра имущества выполнять следующие работы: устранение неисправностей в системах электроснабжения, отопления, водопровода, канализации и др.;
- 2.1.1.2. Освещение помещений;
- 2.1.1.3. Принятие мер для обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях;
- 2.1.1.4. Уборку и очистку помещений, входящих в состав паркинга;
- 2.1.1.5. Сбор и вывоз из паркинга твердых бытовых отходов;
- 2.1.1.6. Обеспечение соблюдения мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- 2.1.1.7. Содержание и уход за элементами благоустройства паркинга;
- 2.1.1.8. Текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации имущества паркинга. Капитальный ремонт имущества осуществляется на основании дополнительного соглашения;
- 2.1.1.9. Поддержание запретного режима курения в паркинге.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Исполнитель несет ответственность за объем и качество услуг, предоставляемых Заказчику в рамках настоящего Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Исполнитель не осуществляет услуг по охране имущества Заказчика, не несет ответственность за сохранность и целостность автотранспорта Заказчика, а также иного оставленного им в паркинге имущества.
- 6.3. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Заказчика или лиц, которым Заказчик предоставил иноместо в пользование, обеспечивается за счет Заказчика.
- 6.4. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует в течение одного года. В случае если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.  
Регистрация права собственности Заказчика на долю автостоянки закрытого типа, расположенной по адресу: : Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Арцеуловская аллея, дом 23, корпус 1, строение 1, не влечет изменения условий настоящего Договора.
- 7.2. В случае возникновения разногласий, не урегулированных путем переговоров, спор подлежит передаче на разрешение суда по месту нахождения парковочного места.
- 7.3. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие обстоятельств непреодолимой силы, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия.
- 7.4. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у исполнителя, второй - у Заказчика.

Приложения:

1. Приложение №1. «Тарифы на услуги и работы»;
2. Приложение №2. «Правила пользования паркингом и внутреннего распорядка»;
3. Приложение №3. «Список транспортных средств, допущенных к размещению на парковочном месте»;

## 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Исполнитель:

ООО «УК «КОТ»

Юр. адрес: 194017, г. Санкт-Петербург,

пр. Энгельса, д. 47, лит. Б, пом. 1-Н,

Почтовый адрес: 197341, г. Санкт-Петербург, ул.

Афонская, д. 1, корп.2, офис 201,

ИНН 7802573055 / КПП 780201001

ОГРН 1167847181391

Р/С 40702810302100024902, в ПАО АКБ

«АВАНГАРД», г. Москва.

БИК 044525201,

ИНН/КПП 7702021163/775001001,

кор/счет 3010181060000000201.

конт. тел.: (812) 677-62-56

### Заказчик

ФИО: \_\_\_\_\_

Паспорт серия: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Код подразделения: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Другие контактные данные:

Телефон \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

Генеральный директор

ООО «УК «КОТ»

\_\_\_\_\_/ А.С. Булгаков

**Правила пользования паркингом и внутреннего распорядка**

**1. Общие положения.**

1.1. Правила пользования и внутреннего распорядка обязательны к исполнению как Заказчиком, так и лицами, которым доверено управление автотранспортным средством.

1.3. Нарушение правил может привести к применению Исполнителем правовых мер.

**2. Регистрация данных Заказчика и принадлежащего ему автотранспортного средства (средств).**

2.1. Для внесения в базу данных владельцев машиномест в паркинге, а также выдачи ключа доступа Заказчик предоставляет:

2.2. Контактные телефоны Заказчика, а также лиц, допущенных к управлению автотранспортным.

Указанная информация вносится в базу данных владельцев машиномест. При изменении предоставленной информации Заказчик уведомляет об этом Исполнителя в разумные сроки.

2.2. В случае выезда из паркинга автотранспортного средства управляемого лицом, информация о котором не содержится в базе данных владельцев машиномест, Исполнитель (ее представитель) имеет право ограничить выезд данного автотранспортного средства из паркинга, запросить документы, подтверждающие право лица на управление автотранспортным средством, а также связаться по телефону с владельцем автотранспортного средства для подтверждения возможности управления автотранспортным средством указанным лицом.

2.3. При утрате или порче ключа (чип-карты) доступа Исполнитель за счет средств Заказчика производит закупку и программирование данного ключа (чип-карты).

2.4. В случае длительного отъезда Заказчика, сдачи машиноместа в аренду (найм), Заказчик должен уведомить об этом Исполнителя и предоставить на пропускной пункт информацию о контактном лице, которое имеет право управлять автотранспортным средством в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях. В случае сдачи машиноместа в аренду (найм) Заказчик должен предоставить Исполнителю информацию в соответствии с п.п. 2.1.1-2.1.3 в отношении лица, арендовавшего машиноместо.

2.5. При продаже принадлежащей Заказчику доли в паркинге Заказчик должен сообщить Исполнителю информацию о смене собственника доли в паркинге.

**3. На территории паркинга запрещено:**

3.1. Хранить на территории машиноместа какие-либо предметы кроме транспортных средств;

3.2. Осуществлять стоянку автомобиля при наличии утечки ГСМ;

3.3. Пользоваться открытым огнем в качестве светового источника и для прогрева двигателя;

3.4. Курить и распивать спиртные напитки;

3.5. Осуществлять стоянку автомобиля на чужом парковочном месте;

3.6. Осуществлять стоянку автомобиля с включенным двигателем;

3.7. Осуществлять мойку автомобиля;

3.8. Осуществлять ремонт автомобиля;

3.9. Блокировать проезды, пешеходные дорожки и эвакуационные выходы;

3.10. Хранить легковоспламеняющиеся и взрывоопасные вещества;

3.11. Производить в помещении паркинга какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования.

**4. Обработка обращений.**

1. Подача заявлений в адрес Исполнителя осуществляется круглосуточно путем передачи заявления на пропускной пункт с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале.

2. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. Заказчик немедленно должен сообщить информацию на пропускной пункт, или по телефону (\_\_\_\_\_).

**Исполнитель:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.С. Булгаков/

**Заказчик:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**1. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома**

№	Услуги	Вид тарифа	Стоимость (тариф)
			для жилых и встроенных помещений (руб/кв.м)
<b>I. Размер платы за содержание общего имущества</b>			
1	Управление домом	расчетный	3,83
2	Содержание общего имущества	расчетный	7,09
3	Вывоз мусора	городской	4,81
4	Текущий ремонт общего имущества	городской	6,21
5	Санитарное содержание мест общего пользования	расчетный	4,62
6	Санитарное содержание придомовой территории	расчетный	2,45
7	Содержание и ремонт ПЗУ	городской	0,34
8	Содержание и ремонт АППЗ	городской	0,44
9	Содержание и ремонт лифтов	расчетный	3,09
10	Эксплуатация коллективных (общедомовых) ПУ	городской	0,66
11	Техническое обслуживание ИТП	расчетный	1,27
12	Обслуживание систем видеонаблюдения	расчетный	0,67
13	Диспетчерская служба	расчетный	1,71
14	Текущий ремонт экстр. опов. при ЧС	городской	0,06
15	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД		
15.1	холодная вода	размер платы устанавливается по распоряжению Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга	
15.2	горячая вода		
15.3	электрическая энергия		
<b>II. Размер платы за прочие услуги</b>			
16	Радио	по тарифу, указанному в договоре с поставщиком услуги	
17	Телевидение		
<b>III. Размер платы за коммунальные услуги</b>			
18	Холодное водоснабжение	размер платы устанавливается по распоряжению Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга	
19	Водоотведение		
20	Отопление (тепловая энергия)		
21	Электроэнергия День		
22	Электроэнергия Ночь		

**I. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома**

№	Услуги	Вид тарифа	Стоимость (тариф)	Стоимость (тариф)	Стоимость (тариф)
			гараж 1 (179 мм)	гараж 2 (119 мм)	гараж 3 (103 мм)
			(руб/кв.м)	(руб/кв.м)	(руб/кв.м)
<b>I. Размер платы за содержание общего имущества</b>					
1	Управление				
2	Содержание общего имущества	расчетный	116,78	134,10	140,20
3	Вывоз мусора	расчетный	216,17	248,24	259,53
4	Текущий ремонт общего имущества	городской	1,26	1,45	1,52
5	Санитарное содержание мест общего пользования	городской	189,34	217,43	227,32
6	Санитарное содержание придомовой территории	расчетный	162,21	186,27	194,74
7	Содержание и ремонт СКУД	городской	74,70	85,78	89,68
8	Техническое обслуживание системы пожаротушения	городской	10,37	11,90	12,45
9	Техническое обслуживание автоматических ворот	расчетный	133,42	135,41	136,11
10	Эксплуатация коллективных (общедомовых) ПУ	расчетный	13,42	15,41	16,11
11	Техническое обслуживание ИТП	городской	20,12	23,11	24,16
12	Обслуживание систем видеонаблюдения	расчетный	38,72	44,47	46,49
13	Охрана паркинга	расчетный	20,43	23,46	24,53
14	Обслуживание вентиляции в паркинге	расчетный	291,77	291,77	291,77
15	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД	расчетный	47,78	54,87	57,36
15.1	тепловая энергия для целей отопления	Размер платы устанавливается по распоряжению Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга			
15.2	холодная вода				
15.3	горячая вода				
15.4	электрическая энергия				