

ПРОТОКОЛ № Б11-4/1-2013
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома
№ 11 корп. 4 по ул. Бутлерова в г. Санкт-Петербурге

Санкт-Петербург

08 октября 2013 года

Место нахождения многоквартирного дома: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4, лит. А

Вид собрания: внеочередное

Форма проведения собрания: заочное голосование

Дата окончания приема решений собственников: 30 сентября 2013 года

Адрес, по которому принимались решения собственников: Россия, Санкт-Петербург, д. 11, корп. 4, лит. А, пом. 41-Н, получатель ООО «УК «Академ-Парк»

Дата составления протокола: 08 октября 2013 года

Общее количество голосов, принадлежащих собственникам, имеющим право на участие в общем собрании: 52 895.60

Счетная комиссия не создавалась, отдельный протокол об итогах голосования не составлялся

Лица, осуществляющие подсчет голосов: Председатель собрания Сивохин Д.В., секретарь собрания Тихонова Е.П.

<i>Вопросы повестки дня общего собрания</i>	<i>Число голосов, которыми обладают собственники, принимающие участие в собрании</i>	<i>Количество голосов, определяющее правомочность собрания по вопросам повестки дня (наличие кворума)</i>
Первый	44 600.15 (84.32 %)	26 447.80 голосов (имеется)
Второй	44 600.15 (84.32 %)	26 447.80 голосов (имеется)
Третий	44 600.15 (84.32 %)	26 447.80 голосов (имеется)
Четвертый	44 600.15 (84.32 %)	26 447.80 голосов (имеется)

Повестка дня:

1. Определение порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформления протокола, уведомления собственников о принятых собранием решениях.
2. Выбор способа управления и организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.
3. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.
4. Определение цены услуг управляющей организации ООО «УК «Академ-Парк» на работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Результаты голосования и принятые решения по вопросам повестки дня общего собрания

Вопрос 1. Определение порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформления протокола, уведомления собственников о принятых собранием решениях.

Вопрос, поставленный на голосование:

Для целей подсчета голосов и оформления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме избрать председателем собрания Сивохина Д.В., секретарем собрания Тихонову Е.П.

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, оформляются единым протоколом, содержащим результаты голосования и принятые решения по вопросам повестки дня.

Утвержденные общим собранием документы оформляются приложениями к протоколу. Протокол общего собрания составляется в 3 экземплярах, прошивается вместе с приложениями, нумеруется постранично, подписывается председателем и секретарем общего собрания.

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Уведомление собственников помещений о решениях общего собрания осуществляется путем размещения соответствующего уведомления об этом, а также копии протокола общего собрания (без приложений) на информационных стендах, расположенных на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

В уведомлении указывается, где и в каком порядке собственники помещений могут ознакомиться с утвержденными общим собранием документами. Также копия протокола и приложений к нему публикуется на интернет-сайте www.uk-ap.ru.

<i>Итоги голосования:</i>	ЗА	39 800.65 (89.24 %) голосов
	ПРОТИВ	297.20 (0.67 %) голосов
	ВОЗДЕРЖАЛСЯ	4 326.05 (9.70 %) голосов

Количество голосов, которые не учитывались в связи с признанием решений недействительными – 176.25 (0.40 %); из них 90.50 (0.20 %) в связи с отсутствием подписи собственника в решении, 55.65 (0.13 %) в связи с отсутствием выбранных собственников вариантов для голосования, 30.10 (0.07 %) в связи с выбором собственником более одного варианта для голосования.

Решение, принятое по первому вопросу повестки дня:

Для целей подсчета голосов и оформления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме избрать председателем собрания Сивохина Д.В., секретарем собрания Тихонову Е.П.

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, оформляются единым протоколом, содержащим результаты голосования и принятые решения по вопросам повестки дня.

Утвержденные общим собранием документы оформляются приложениями к протоколу. Протокол общего собрания составляется в 3 экземплярах, прошивается вместе с приложениями, нумеруется постранично, подписывается председателем и секретарем общего собрания.

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Уведомление собственников помещений о решениях общего собрания осуществляется путем размещения соответствующего уведомления об этом, а также копии протокола общего собрания (без приложений) на информационных стендах, расположенных на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

В уведомлении указывается, где и в каком порядке собственники помещений могут ознакомиться с утвержденными общим собранием документами. Также копия протокола и приложений к нему публикуется на интернет-сайте www.uk-ap.ru.

Вопрос 2. Выбор способа управления и организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Вопрос, поставленный на голосование:

В качестве способа управления выбрать управление управляющей организацией.

В качестве управляющей организации избрать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академ-Парк» (сокращенное наименование – ООО «УК «Академ-Парк»), ИНН 7841342171, ОГРН 5067847215684, место нахождения: 197101, Санкт-Петербург, Петроградская наб., д. 36, лит. А, пом. 1-Н.

Итоги голосования:	ЗА	39 496.65 (88.56 %) голосов
	ПРОТИВ	685.30 (1.54 %) голосов
	ВОЗДЕРЖАЛСЯ	4 313.95 (9.67 %) голосов

Количество голосов, которые не учитывались в связи с признанием решений недействительными – 104.25 (0.23 %); из них 90.50 (0.20 %) в связи с отсутствием подписи собственника в решении, 13.75 (0.03 %) в связи с отсутствием выбранных собственников вариантов для голосования.

Решение, принятое по второму вопросу повестки дня:

В качестве способа управления выбрать управление управляющей организацией.

В качестве управляющей организации избрать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академ-Парк» (сокращенное наименование – ООО «УК «Академ-Парк»), ИНН 7841342171, ОГРН 5067847215684, место нахождения: 197101, Санкт-Петербург, Петроградская наб., д. 36, лит. А, пом. 1-Н.

Вопрос 3. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.

Вопрос, поставленный на голосование:

Утвердить условия договора управления многоквартирным домом со всеми приложениями, в том числе Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, условия и периодичность их оказания (выполнения), размер их финансирования (цены и тарифы на дату заключения договора).

Итоги голосования:	ЗА	36 647.70 (82.17 %) голосов
	ПРОТИВ	1 275.80 (2.86 %) голосов.
	ВОЗДЕРЖАЛСЯ	6 572.40 (14.74 %) голосов

Количество голосов, которые не учитывались в связи с признанием решений недействительными – 104.25 (0.23 %); из них 90.50 (0.20 %) в связи с отсутствием подписи собственника в решении, 13.75 (0.03 %) в связи с отсутствием выбранных собственников вариантов для голосования.

Решение, принятое по третьему вопросу повестки дня:

Утвердить условия договора управления многоквартирным домом со всеми приложениями, в том числе Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, условия и периодичность их оказания (выполнения), размер их финансирования (цены и тарифы на дату заключения договора).

Вопрос 4. Определение цены услуг управляющей организации ООО «УК «Академ-Парк» на работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Вопрос, поставленный на голосование:

Определить цену услуг управляющей организации ООО «УК «Академ-Парк» на работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в размере 27,85 рублей за 1 квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещения.

Плата за очистку мусоропроводов в размере 1,09 рублей за 1 квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещения будет взиматься дополнительно после открытия загрузочных клапанов мусоропровода по решению собственников помещений.

Итоги голосования:	ЗА	35 837.15 (80.35 %) голосов
	ПРОТИВ	1 650.50 (3.70 %) голосов
	ВОЗДЕРЖАЛСЯ	7 008.25 (15.71 %) голосов

Количество голосов, которые не учитывались в связи с признанием решений недействительными – 104.25 (0.23 %); из них 90.50 (0.20 %) в связи с отсутствием подписи собственника в решении, 13.75 (0.03 %) в связи с отсутствием выбранных собственников вариантов для голосования.

Решение, принятое по четвертому вопросу повестки дня:

Определить цену услуг управляющей организации ООО «УК «Академ-Парк» на работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в размере 27,85 рублей за 1 квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещения.

Плата за очистку мусоропроводов в размере 1,09 рублей за 1 квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещения будет взиматься дополнительно после открытия загрузочных клапанов мусоропровода по решению собственников помещений.

Приложениями к настоящему Протоколу являются:

Приложение № 1. Текст утвержденного Договора управления многоквартирным домом, в том числе приложения: № 1. Сведения об Исполнителе, № 2. Состав общего имущества МКД, № 3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, условия и периодичность их оказания (выполнения), размер их финансирования (цены и тарифы на дату заключения настоящего Договора), перечень коммунальных услуг, № 4. Правила пользования помещениями и общим имуществом МКД, № 5. Акт о показаниях индивидуальных приборов учета.


Настоящий протокол составлен на 4 (четырёх) листах без учета приложений.

Председатель собрания



Д.В. Сивохин

Секретарь собрания



Е.П. Тихонова

ДОГОВОР № _____

управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 20__ года

Гражданин Российской Федерации _____,

в лице представителя _____,

действующего на основании доверенности от « ____ » _____ 20__ № _____,

именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академ-Парк», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель обязуется в течение согласованного в разделе 6 настоящего Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4 (далее – МКД), предоставлять коммунальные услуги в помещение (помещения) Заказчика и на общедомовые нужды, осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации многоквартирного дома деятельность.

1.2. Заказчиком по настоящему Договору является лицо, обязанное в силу статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

1.3. Сведения об Исполнителе приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. На дату заключения настоящего Договора Заказчику принадлежит следующее помещение (помещения):

Квартира (или нежилое помещение) № _____ общей площадью _____ кв. м.

Помещение принадлежит собственнику на основании Договора участия в долевом строительстве от _____ № _____.

Акта приема-передачи помещения от _____ № _____.

1.5. Заказчик имеет право на следующие меры социальной поддержки:

1.6. Количество граждан, проживающих совместно с Заказчиком в квартире: _____.

1.7. Состав общего имущества собственников помещений МКД (далее – общее имущество) перечислен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.8. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, условия и периодичность их оказания (выполнения), размер их финансирования (цены и тарифы на дату заключения настоящего Договора), перечень коммунальных услуг указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.9. Показания приборов учета электрической энергии, горячей и холодной воды фиксируются сторонами в соответствующем акте, являющемся Приложением № 5 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. приступить к выполнению Договора не позднее даты его заключения. Предоставление коммунальных услуг осуществляется Исполнителем с момента, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

2.1.2. осуществлять управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества;

2.1.3. содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-гигиеническом, о техническом регулировании, пожарной безопасности, промышленной безопасности, защите прав потребителей и др.) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования собственниками принадлежащими им помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

е) поддержание архитектурного облика МКД в соответствии с проектной документацией;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

2.1.4. оказывать следующие услуги (выполнять работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД:

а) дважды в год производить плановые осмотры общего имущества, обеспечивающие выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Производить внеплановые осмотры общего имущества в случаях, установленных действующими нормативно-правовыми актами;

б) обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддерживать температуру, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) производить сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

е) организовать места для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и передать их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

ж) обеспечивать выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, при этом противопожарные мероприятия, требующие финансовых затрат, осуществляются на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, утверждающего конкретные мероприятия, сроки их выполнения, сметную стоимость, объем и порядок финансирования;

з) обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) осуществлять текущий ремонт (на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, определяющего виды и сроки подлежащих выполнению ремонтных работ, сметную стоимость, объем и порядок финансирования), подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;

к) проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий (на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, утверждающего конкретные мероприятия, сроки их выполнения, сметную стоимость, объем и порядок финансирования);

л) ежегодно разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в МКД предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий;

м) в отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в МКД в целях ее сбережения (при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил), а также доводить до сведения собственников помещений информацию о таких действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам;

н) обеспечивать надлежащую эксплуатацию установленных в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверку приборов учета и т.д.);

о) производить озеленение территории и устройство элементов озеленения (в том числе газоны, цветники, деревья и кустарники) и иных объектов благоустройства на земельных участках, входящих в состав общего имущества (на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, определяющего виды и сроки подлежащих выполнению работ по благоустройству, сметную стоимость, объем и порядок финансирования); если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о технической регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждено предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, немедленно известить Заказчика и иных собственников помещений в МКД путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах, а также на своем официальном сайте в сети Интернет;

2.1.5. оформлять (вести) техническую документацию на МКД, включая:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей дом (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций здания, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

2.1.6. соблюдать правила, предусмотренные в инструкции по эксплуатации МКД, полученной от застройщика;

2.1.7. обеспечить хранение документов, связанных с управлением МКД, указанных в п. 2.1.5 настоящего Договора, а также:

а) копии кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенной органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (при наличии);

б) выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащих сведения зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) документов, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

г) копии проектной документации на МКД, в соответствии с которой осуществлено его строительство;

д) иных связанных с управлением МКД документов, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений;

2.1.8. восстановить или оформить отсутствующие документы, связанные с управлением МКД и указанные в п. 2.1.5 и 2.1 настоящего Договора, в случае если таковые не передавались Исполнителю застройщиком (при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений, определяющего порядок компенсации расходов Исполнителя на такое восстановление или оформление);

2.1.9. предоставить Заказчику коммунальные услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению электроснабжению и отоплению путем заключения соответствующих договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг собственникам и владельцам помещений в МКД и надлежащего исполнения таких договоров;

2.1.10. производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном Правилам предоставления коммунальных услуг, а также за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, производя перерасчет размера платы в случаях и по основаниям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.11. до 01 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), предоставить Заказчику квитанции (счета) на оплату коммунальных услуг, услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества. Квитанции (счет предоставляются Заказчику путем их доставки в почтовый ящик по адресу помещения Заказчика в МКД. Квитанции (счета) предоставляются Заказчику без запечатывания их в конверты;

2.1.12. ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего (оплачиваемого) месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

2.1.13. принимать от Заказчика показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, принять Исполнителем в эксплуатацию, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

2.1.14. посещать помещение Заказчика с целью:

а) проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета распределителей, факта их наличия или отсутствия - не чаще 1 раза в три месяца;

б) проверки достоверности представленных Заказчиком сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки - не чаще 1 раза в три месяца;

в) осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования помещения Заказчика, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков - не чаще 1 раза в три месяца;

г) ликвидации аварий - в любое время по необходимости;

д) установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также для проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги - в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов;

2.1.15. соблюдать порядок проведения проверок и согласования их даты, предусмотренный Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.16. уведомлять Заказчика 1 раз в квартал путем указания в платежных документах о:

а) сроках и порядке снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Исполнителю;

б) применении расчетного метода определения объема коммунальных услуг в случае непредставления Заказчиком сведений о показаниях приборов учета;

в) последствиях недопуска Заказчиком представителей Исполнителя в занимаемое помещение Заказчика для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета;

г) последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в помещении Заказчика, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

2.1.17. принимать письменные сообщения Заказчика о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Заказчика (при условии возможности установления таких фактов);

2.1.18. вести учет письменных жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Заказчика на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также направлять Заказчику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

2.1.19. информировать Заказчика путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах, расположенных на первом этаже каждого подъезда МКД, а также на сайте Исполнителя о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, в т.ч. превышающими установленную продолжительность;

2.1.20. информировать Заказчика о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг;

2.1.21. устно согласовать с Заказчиком время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

а) дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

б) номер телефона, по которому Заказчик вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

в) должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

2.1.22. не создавать препятствий Заказчику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД;

2.1.23. не позднее месяца, следующего за датой установки (о которой Заказчик своевременно извещает Исполнителя) осуществлять по заявлению Заказчика ввод в эксплуатацию и опломбировку установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, что оформляется соответствующим актом, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию. Плата за оказание услуги по опломбировке приборов учета устанавливается в размере, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору, включается в квитанцию (счет) за месяц, следующий за тем, когда приборы учета приняты в эксплуатацию Исполнителем, и подлежит оплате Заказчиком. Первичная приемка приборов учета, установленных в Помещении, производится Исполнителем не позднее 15 дней с даты заключения настоящего Договора. Заказчик вправе обратиться за услугой по опломбировке приборов учета в иную организацию по согласованию с Исполнителем. До приемки Исполнителем в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, расчет платы за коммунальные услуги производится расчетными способами, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг. По своему усмотрению Исполнитель вправе принять показания отдельного прибора учета, не принятого Исполнителем в эксплуатацию, для расчета размера платы за соответствующую коммунальную услугу;

2.1.24. обеспечить надлежащую работу аварийной и диспетчерской служб, принимающих сообщения об авариях сетей в МКД, перерывах в предоставлении коммунальных услуг и (или) о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также своевременно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу МКД, Заказчика и третьих лиц;

2.1.25. осуществлять раскрытие информации о своей хозяйственной и финансовой деятельности в порядке, предусмотренном действующими нормативно-правовыми актами, на собственном официальном сайте в сети Интернет www.uk-ap.ru;

2.1.26. соблюдать требования жилищного законодательства, нормативно-правовых актов в области содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг и других;

2.1.27. в срок до 30 июня каждого года предоставлять Заказчику и иным собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем размещения на указанном в настоящем Договоре интернет-сайте;

2.1.28. информировать Заказчика и иных собственников помещений в МКД о необходимости проведения и финансирования мероприятий в целях соблюдения законодательно установленных требований (в том числе об энергетической эффективности, о пожарной безопасности, о промышленной безопасности, о технологическом регулировании, о гражданской обороне и других), а также о необходимости проведения капитального ремонта МКД или отдельных видов общего имущества;

2.1.29. вести учет начисленных и внесенных Заказчиком и другими собственниками помещений сумм платежей за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг, для чего открыть лицевые счета собственнику (собственникам) каждого помещения в МКД. На одно помещение открывается один лицевой счет. Исполнитель осуществляет разделение лицевых счетов (в случае если помещение находится в собственности двух и более лиц, не являющимися членами семьи друг друга, указанными в статье 31 Жилищного кодекса Российской Федерации) по заявлению Заказчика с приложением копии документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на помещение. При этом расчет платы за выполненные по настоящему Договору работы и предоставленные коммунальные услуги производится по каждому такому лицевому счету пропорционально доле в праве собственности на помещение, если иное не установлено соглашением собственников, заключенным в соответствии с требованиями законодательства;

2.1.30. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, относящимся к предмету настоящего Договора, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. требовать внесения платы за потребленные Заказчиком коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.2.2. требовать от Заказчика полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое помещение представителей Исполнителя и (или) работников аварийных служб, осуществления самовольной перепланировки или переустройства помещения, несанкционированного вмешательства в работу инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, нарушения правил пожарной безопасности, совершения действий или бездействия, создавших угрозу причинения или причинивших вред общему имуществу или имуществу третьих лиц и т.д.;

2.2.3. производить определение размера платы за поставленные Заказчику коммунальные услуги расчетными способами в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг. В случае обнаружения несанкционированного подключения Заказчика к инженерным сетям МКД или несанкционированного вмешательства в работу прибора учета Исполнитель вправе произвести перерасчет платы за соответствующую коммунальную услугу за последние шесть месяцев (или с момента проведения предыдущей проверки) исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанного как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы, а также потребовать от Заказчика возмещения причиненных убытков, в том числе оплаты штрафов, наложенных ресурсоснабжающими организациями;

2.2.4. приостанавливать или ограничивать предоставление Заказчику коммунальных услуг по основаниям и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.2.5. привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

а) для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

б) для доставки платежных документов Заказчику и иным собственникам помещений;

в) для начисления платы за работы и услуги Исполнителя по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги и подготовки платежных документов для Заказчика и иных собственников помещений;

2.2.6. по собственной инициативе организовывать созыв годового общего собрания собственников помещений МКД, а также внеочередных собраний для решения вопросов о распоряжении общим имуществом, о капитальном и текущем ремонте общего имущества, о проведении и финансировании мероприятий в целях соблюдения законодательно установленных требований, вносить вопросы в повестку дня общего собрания собственников помещения, рекомендовать варианты решений, принимаемых общим собранием собственников помещений в МКД;

2.2.7. заключать договоры с третьими лицами на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (в пределах видов работ и услуг, предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, а также решений общих собраний собственников помещений в МКД о проведении иных дополнительно финансируемых мероприятий), поставке коммунальных ресурсов;

2.2.8. использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу, для размещения своих служб и работников, материалов, оборудования, инвентаря, информационных стендов, при этом на сумму платы за пользование такими помещениями Исполнитель уменьшает цену своих услуг (работ), подлежащих оплате собственниками помещений в МКД, что учтено при их установлении в Приложении № 3 к настоящему Договору;

2.2.9. распоряжаться общим имуществом (совершать в отношении общего имущества сделки аренды, оказания услуг, передачи во временное пользование, в том числе в целях размещения рекламных конструкций, вывесок, информационных табличек, установки оборудования и иных) в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД;

2.2.10. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. использовать помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

2.3.2. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения;

2.3.3. содержать принадлежащее ему помещение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-гигиеническим, о техническом регулировании, пожарной безопасности и др.);

2.3.4. нести расходы на содержание принадлежащего Заказчику помещения, а также участвовать в расходах на управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности, своевременно внося плату за услуги работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества;

2.3.5. до 10 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), оплачивать квитанции (счета) на оплату коммунальных услуг, работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества;

2.3.6. при обнаружении неисправностей, пожаров и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них диспетчерскую службу Исполнителя, а также принимать все возможные меры по устранению или локализации таких неисправностей, пожаров и аварий и уменьшению ущерба;

2.3.7. при обнаружении неисправностей, поврежденный коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного) комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Исполнителя;

2.3.8. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю не позднее 26-го числа текущего месяца;

2.3.9. в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, а также опломбированные и принятые в эксплуатацию Исполнителем;

2.3.10. обеспечивать за свой счет оснащение занимаемого помещения приборами учета, обеспечить их ввод в эксплуатацию, надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену, проведение поверок индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно не позднее 10 дней письменно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки или замены и д установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

2.3.11. допускать сотрудников Исполнителя и уполномоченных Исполнителем третьих лиц в занимаемое помещение, осуществления мероприятий, перечисленных в п. 2.1.14 настоящего Договора;

2.3.12. информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно занимаемом Заказчиком жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае, если жилое помещение оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.3.13. обеспечить соблюдение условий настоящего Договора и требований законодательства в данной области всех лиц проживающих в жилых помещениях либо пользующихся нежилыми помещениями, принадлежащими Заказчику. Заказчик отвечает перед Исполнителем за действия указанных лиц как за свои собственные;

2.3.14. обеспечить сохранность документов о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 лет с момента совершения;

2.3.15. при передаче права собственности на принадлежащее Заказчику помещение уведомить нового собственника о обязанностях по содержанию общего имущества и оплате коммунальных услуг, установленных условиями настоящего Договора, письменно известить Исполнителя о смене собственника помещения и произвести расчет за оказанные Исполнителем услуги по настоящему Договору;

2.3.16. соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом, являющиеся Приложением № 4 к настоящему Договору. При несоблюдении указанных Правил возможные негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе по уплате штрафов, нарушения, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;

2.3.17. оплатить повторное подключение инженерных коммуникаций Заказчика к общедомовым системам в случае, если в отношении Заказчика было введено ограничение и (или) прекращение предоставления коммунальных услуг по основаниям, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.3.18. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

2.4.2. требовать пересчета размера платы за коммунальные услуги в случае временного отсутствия Заказчика, предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.5. Заказчик не вправе:

2.5.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

2.5.2. производить слив теплоносителя из системы отопления;

2.5.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, установленных в помещении Заказчика, свыше параметров, предусмотренных проектной документацией на МКД, самовольно устанавливать регулировочную и запорную арматуру на сетях отопления;

2.5.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета без предварительного уведомления Исполнителя и осуществлять иное несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.5.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

2.5.6. несанкционированно подключать оборудование Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

2.5.7. самовольно осуществлять перепланировку или переоборудование помещения Заказчика без соблюдения Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД, являющихся Приложением № 4 к настоящему Договору;

2.5.8. производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в том числе систему отопления) без согласования с Исполнителем, в случае нарушения условий настоящего пункта Договора негативные последствия относятся на Заказчика, в том числе обязанность по уплате штрафов, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие;

2.5.9. совершать иные действия, запрещенные или категорически не рекомендованные Правилами пользования помещениями и общим имуществом в МКД, являющимися Приложением № 4 к настоящему Договору.

2.6. В состав услуг (работ) выполняемых Исполнителем по настоящему Договору, не входят:

2.6.1. содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования;

2.6.2. утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

2.6.3. уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

3. Порядок расчетов по Договору

3.1. Объем предоставленных в помещение Заказчика коммунальных услуг и размер платы за них, подлежащей внесению Заказчиком, рассчитываются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2. Цены (тарифы) на коммунальные услуги на дату заключения Договора, цены на работы (услуги) Исполнителя по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.3. При продлении срока действия настоящего Договора на следующий календарный год Исполнитель вправе изменить цену на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В случае необходимости увеличения цены на работы и услуги Управляющего, указанные в настоящем пункте, более чем на 10 %, такое увеличение возможно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Датой изменения размера стоимости услуг Исполнителя принимается первое число календарного месяца.

3.4. Цены (тарифы) и нормативы потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению определяются и изменяются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5. Информация об изменении цен (тарифов) и нормативов потребления коммунальных услуг, а также цен на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества доводится Исполнителем до сведения Заказчика не менее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов путем размещения письменной информации на информационных стендах, размещенных на первом этаже в каждом подъезде МКД, а также на сайте Исполнителя, указанном в настоящем Договоре.

3.6. При заключении настоящего Договора Заказчик вносит на расчетный счет Исполнителя авансовые денежные средства за шестимесячный период с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Заказчику помещения в МКД на основании квитанции (счета), выставленной Исполнителем или уполномоченной им организацией, в счет оплаты работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг.

3.7. Заказчик ежемесячно производит оплату работ и услуг Исполнителя управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества и предоставленных коммунальных услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым), на основании квитанции (счета), выставленного Исполнителем или уполномоченной им организацией с зачетом суммы ранее внесенных авансовых платежей.

3.8. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае невыставления Заказчиком претензий по качеству и объему выполненных работ и предоставленных коммунальных услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Заказчиком Исполнителю до 5 числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

3.9. В случае неоплаты (несвоевременной оплаты) Заказчиком цены работ и услуг Исполнителя по Управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества и коммунальных услуг согласно квитанции (счета) Исполнитель вправе начислить Заказчику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа. Приложением № 4 к настоящему Договору устанавливаются способы обеспечения исполнения иных обязательств Заказчика.

3.10. Оплата услуг Исполнителя по настоящему Договору производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре.

4. Порядок осуществления собственниками помещений контроля за выполнением Исполнителем своих обязательств

4.1. Общий контроль за выполнением Исполнителем условий настоящего Договора (за исключением случаев, перечисленных в п. 4.2 настоящего Договора) осуществляет председатель совета МКД, избранного общим собранием собственников помещений МКД.

4.2. Контроль за предоставлением Исполнителем услуг, предусмотренных настоящим Договором, непосредственно Заказчику осуществляет последний, а именно за: предоставление в помещении Заказчика коммунальных услуг надлежащего качества, своевременным устранением аварий, произошедших в помещении Заказчика, опломбировкой индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета. В случае, если Заказчик полагает, что Исполнитель ненадлежащим образом исполняет иные условия Договора, нежели перечисленные в

