

Договор № 2/Г10А-Г-РИС

на оказание услуг по управлению и эксплуатации общим имуществом многоквартирного жилого дома

г. Королев МО

«31» июля 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС» в лице Генерального директора **Резчиковой Анны Николаевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и гражданин (-ка, -не) именуемый(-ая, -ые) в дальнейшем «Собственник», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных актов РФ: Жилищного кодекса РФ; Гражданского кодекса РФ; Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.; Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г., Постановления Госстроя № 170 от 27.09.2003г заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Определения и понятия

- 1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.
- 1.2. **Управляющая компания (УК)** - юридическое лицо, выполняющая функции по управлению техническому и санитарному содержанию многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.
- 1.3. **Объект недвижимости:** жилой многоквартирный дом, находящийся по адресу указанному в п.2.2. настоящего договора, в котором Собственнику принадлежит жилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

- 2.1. Предметом настоящего Договора является:
 - 2.1.1. Оказание Управляющей компанией услуг по управлению и эксплуатации, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в соответствии с перечнем и объемом услуг, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170.
 - 2.1.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику жилого помещения, в объеме и надлежащего качества, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г.
- 2.2. Действие настоящего договора распространяется на объект недвижимости, находящегося по адресу: Московская область, город Королев, улица Гагарина, дом 10А, этажность – 25, количество квартир - 360; количество подъездов – 2, общая площадь здания – 25 323,3 кв.м.;
- 2.3. Собственнику в объекте недвижимости указанном в п. 2.2. настоящего Договора принадлежат права на помещение см. 10.2.
- 2.4. Состав общего имущества объекта недвижимости, передаваемого в управление УК, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 2.5. УК оказывает Собственнику услуги, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, с момента подписания Собственником Акта приема-передачи жилого помещения. (Объекта долевого строительства).
- 2.6. Изменение перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых УК, может производиться по решению Общего собрания собственников.

3. Платежи по договору

- 3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, услуги по управлению содержанием и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые УК Собственнику в рамках настоящего договора.
- 3.2. Размер платы за коммунальные услуги:
 - 3.2.1. Водоотведение, холодное и горячее водоснабжение:
 - ✓ в жилых помещениях оснащенных индивидуальными приборами учета рассчитывается исходя из объема фактического потребления конкретной услуги по тарифам, утвержденным Министерством экономики Московской области Приложение № 2.
 - ✓ в жилых помещениях, не оснащенных индивидуальными приборами учета, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам, утвержденным Министерством экономики Московской области Приложение № 2.
 - 3.2.2. Отопление:
 - ✓ при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается исходя из фактического объема потребления конкретной услуги по тарифам утвержденным, Топливо-энергетическим комитетом Московской области Приложение № 2.
 - ✓ при не оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается исходя норматива потребления конкретной услуги по тарифам утвержденным, Топливо-энергетическим комитетом Московской области Приложение № 2.

- 3.2.3. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с тарифом, рассчитанным УК, исходя из фактических затрат при оказании услуг, если собственниками не принято решение об установлении тарифа, тариф устанавливается равным аналогичному для данной категории домов, утвержденному органами местного самоуправления для муниципального фонда.
- 3.3. Начисление оплаты за услуги указанные в п. 3.1. производится с момента подписания акта приема передачи жилого помещения (объекта долевого строительства)- для договора долевого участия или с момента регистрации права на жилое помещение – для договора купли-продажи, если иное не установлено условиями договора долевого участия или договора купли-продажи.
- 3.4. Оплата за телефон, интернет и кабельное телевидение, не входит в обязательства по настоящему договору и осуществляется Собственником самостоятельно на счета соответствующих организаций.
- 3.5. Оплата за индивидуальную электроэнергию производится Собственником путем перечисления средств на расчетный счет «Королевская Электросеть» согласно Агентскому договору, заключенному между УК и ресурсоснабжающей организацией.
- 3.6. Управляющая компания ежемесячно, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику платежный документ квитанцию на оплату.
- 3.7. Собственник оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в квитанции, счете сумму на расчетный счет УК.
- 3.8. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую, действующей на момент оплаты, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязана:

- 4.1.1 Осуществлять управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями и целями настоящего договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно – эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов с наибольшей выгодой в интересах Собственника.
- 4.1.2 Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания Собственника и членов его семьи. Заключать договоры на поставку энергоресурсов (тепловой, электрической энергии, водоснабжения водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг со специализированными организациями.
- 4.1.3 Организовать круглосуточную работу диспетчерской службы и осуществлять контроль её деятельности.
- 4.1.4 С момента ввода общедомовых и индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды и отопления в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета за услуги холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию, а также отопления.
- 4.1.5 Осуществлять учет и ведение технической документации на многоквартирный дом.
- 4.1.6 Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем размещения информации на информационных стендах первого этажа многоквартирного дома не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.
- 4.1.7 Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы, месте нахождения УК путем их указания на платежных документах и размещения информации на информационных стендах в подъезде первого этажа многоквартирного дома.
- 4.1.8 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 4.1.9 Выдавать Собственнику в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 4.1.10 Вести расчеты с Собственником за оказываемые по настоящему договору услуги.

4.2. Управляющая компания вправе:

- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 4.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иных убытков, причиненных Собственником из-за невыполнения иных условий Договора.
- 4.2.3. Принимать от Собственника плату за услуги указанные в главе 3 настоящего Договора.
- 4.2.4. УК может оказывать Собственнику по его заявлению или заявке дополнительные платные услуги.
- 4.2.5. Периодически, но не чаще двух раз в течение календарного года контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды.
- 4.2.6. Определять размер платежей за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с использованием утвержденных нормативов органами местного самоуправления в следующих случаях:
- ✓ повреждение приборов учета;
 - ✓ нарушения пломбы на приборах учета по вине Собственника;
 - ✓ самовольное снятие приборов учета;
 - ✓ не допуска Собственником уполномоченных представителей УК в жилое помещение для снятия показаний, или контрольной поверки показаний индивидуальных приборов учета;

- ✓ непредставления Собственником до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета.
- 4.2.7. В случае аварии на инженерных системах в помещении Собственника, в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.
- 4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям УК.
- 4.2.9. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерных сетей в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра по телефону.

4.3. Собственник обязан:

- 4.3.1. Использовать помещение по его прямому назначению бережно относиться к имуществу многоквартирного дома, не допускать действий или принимать меры, необходимые для предотвращения действий третьих лиц приводящих к порче выше указанного имущества и затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений имуществом в многоквартирном доме.
- 4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги в сроки и в порядке, указанные в главе 3 настоящего договора.
- 4.3.3. Предоставить свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника, в случае отсутствия последнего в городе более 24 часов, при возникновении аварий на инженерных сетях в помещении Собственника.
- 4.3.4. Обеспечивать доступ сотрудников УК в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ в заранее согласованное по телефону время.
- 4.3.5. Предоставлять УК в течение 7 рабочих дней сведения:
- об изменении личных данных Фамилии, имени, отчества Собственника на чье имя открыт финансовый лицевой счет;
- о смене Собственника с предоставлением подтверждающих документов.
- 4.3.6. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УК, а также производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт и замену индивидуальных приборов учета.

4.4. Собственник вправе:

- 4.4.1. Совершать с имуществом все сделки, не противоречащие действующему законодательству.
- 4.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 4.4.3. Осуществлять контроль за деятельностью УК по исполнению настоящего договора либо через доверенных или уполномоченным общим собранием лиц в соответствии с действующим Жилищным кодексом РФ.
- 4.4.4. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг.
- 4.4.5. Требовать в установленном порядке от УК:
- снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг,
 - перерасчета в связи с временным непроживанием в помещении при наличии уведомления УК и подтверждающих документов, исходя из положений настоящего Договора и порядка, установленного Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.06 г.
- 4.4.6. Инициировать проведение общего собрания собственников дома, согласно действующему законодательству, в течение всего периода действия настоящего договора. Решения общего собрания собственников дома по всем вопросам управления и обслуживания дома являются обязательными для УК и для всех собственников дома, если они не противоречат действующему законодательству.
- 4.4.7. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования после получения права собственности в установленном действующим законодательством порядке.
- 4.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, применительно к настоящему Договору.

5. Осуществление контроля за выполнением УК её обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора

- 5.1. Контроль за деятельностью УК в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.
- 5.2. Контроль осуществляется путем:
- получения от ответственных лиц УК не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
 - участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
 - участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 5.3. В случаях ухудшения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, непредставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, сторонами составляется акт о нарушении условий договора. Подготовка бланков акта осуществляется УК. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания УК или Собственником жилого помещения своей вины в возникновении нарушения, стороны могут не составлять акт. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.
- 5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Собственника (обязательно), УК, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель УК

не прибыл для проверки факта нарушения, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

- 5.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Собственника), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденный имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.
- 5.6. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику, второй - УК по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно УК с регистрацией входящего номера документа (акта).

6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате услуг УК в установленный договором срок, Собственник обязан уплатить УК неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате.
- 6.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Собственника, членов семьи Собственника, арендатора или иного законного пользователя помещения Собственника, их работников или гостей, возлагается на Собственника помещения.
- 6.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине УК, возлагается на УК.
- 6.5. В случае причинения материального ущерба Собственнику виновными действиями УК либо его сотрудников, УК компенсирует Собственнику причиненный материальный ущерб, размер и сроки компенсации оговариваются сторонами дополнительно.
- 6.6. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны УК указанный акт должен быть утвержден подписью Генерального директора. В случае если авария, либо повреждение произошло в период длительного отсутствия Собственника (нахождение в отпуске, командировке, на лечении), двусторонний акт должен быть составлен не позднее двух рабочих дней с момента возвращения Собственника.
- 6.7. При непредставлении отдельных услуг или невыполнении работ предусмотренных настоящим договором, Собственник информирует об этом УК путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается УК в течение 15 календарных дней с момента подачи, после чего Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору.
- 6.8. Все заявления и претензии Собственника к УК должны быть предъявлены последнему в письменной форме. Срок рассмотрения УК заявлений и претензий, за исключением указанных в п.6.7., составляет 30 календарных дней с момента их поступления.
- 6.9. Собственник помещения несет ответственность за сохранность результата работ, выполненных УК. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения жителями и их гостями с общедомовым имуществом и инженерным оборудованием, УК осуществляет восстановительные работы за отдельную плату.
- 6.10. УК не несет ответственности за качество поставляемых Собственнику коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями УК.
- 6.11. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Срок действия и порядок расторжения договора

- 7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 7.2. Договор заключен сроком на три года.
- 7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления УК о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.
- 7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственником.
- 7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных УК затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УК обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
- 7.8. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. Особые условия

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Приложения к договору

- 9.1. Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества»
- 9.2. Приложение № 2 «Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг»
- 9.3. Приложение №3 «Протокол общего собрания собственников помещений»

10. Реквизиты и подписи сторон

10.1. **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС»

ОГРН: 1095018005653

ИНН: 5018138714

КПП: 501801001

р/с 40702810600000008567 в Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество),

к/с 30101810100000000716

БИК: 044525716

Юридический адрес: 141070 Московская область, город Королев, ул. Ленина, д. 25Б

Телефон: 8 (945) 941-91-43 доб 108

e-mail: ri-servis10A@yandex.ru

Генеральный директор



/А.Н. Резчикова

10.2. **СОБСТВЕННИК:**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий

Вид уборочных работ	Классы территорий		
	I	II	III
Холодный период			
Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 1 часа во время снегопада
Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в 2 суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Протирка указателей улиц и номерных фонарей	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
Теплый период			
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	1 раз в 2 суток (50% территории)	1 раз в 2 суток (50% территории)	1 раз в 2 суток (50% территории)
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Уборка газонов	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток
Поливка газонов и зелёных насаждений	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток
Выкашивание газонов	2 раза в сезон	2 раза в сезон	2 раза в сезон
Протирка указателей улиц и номерных фонарей	5 раза в теплый период	5 раза в теплый период	5 раза в теплый период

Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Мусоропровод и лифт
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	Ежедневно	-	Ежедневно
Мытьё лестничных площадок и маршей ниже второго этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытьё лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Межквартирные холлы выше второго этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытьё пола кабины лифта	-	-	Ежедневно	Ежедневно
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз в год	2 раз в год	2 раз в год	2 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприёмных камер	ежедневно
Уборка мусороприёмных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	по мере необходимости

Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров

Наименование работ	Сроки исполнения
Осмотр конструктивных элементов дома	
Периодический осмотр жилого дома	2 раза в год
Периодически проверки вентиляции	1 раз в год по договору со спец. организацией
Санитарная обработка подвалов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год

Обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприёмных воронок, колен и отчёта наружного водостока	по мере необходимости
Закрытие, раскрытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак	2 раза в год
Остекление оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	в зимнее время – в течение суток; в летнее время в течение 3-х суток
Установка и снятие пружин на входных дверях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости
Мелкий ремонт вентиляционных коробов на техническом этаже	по мере необходимости
При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках	организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале
Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере необходимости
Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов	по мере необходимости
Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере необходимости
Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	в течение суток
Очистка кровель от снега и наледи	по мере необходимости

Инженерные коммуникации систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и канализации

Периодические осмотры систем ГВС, ХВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов	по мере необходимости
Ревизия запорной арматуры, кранов, вентиля в границах общедомовой собственности.	2 раза в год
Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО	1 раз при подготовке дома к зиме
Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов	при пуске тепла; далее по мере необходимости
Отключение приборов отопления при их неисправности	по мере необходимости
Очистка грязевиков, воздухоотборников	1 раз в год
Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	по мере необходимости
Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.)	за счёт средств Собственника и нанимателя
Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС.	за счёт средств Собственника и нанимателя
Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	при подготовке к зиме
Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	по мере необходимости
Герметизация вводов инженерных коммуникаций	по мере необходимости
Проверка исправности канализационной вытяжки	1 раз в год при осмотре
Прочистка дворовой канализационной сети	по мере необходимости

Электрооборудование

Периодический осмотр и ревизия электросетей	2 раза в год
Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости
Смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена плавких вставок и автоматов в электрощитах.	По мере необходимости
Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях и устройствах дворового освещения.	По мере необходимости
Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, чердачных помещениях.	По мере необходимости
Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки.	За счёт средств Собственника и нанимателя
Перерегистрация лифтов в Государственном реестре опасных производственных объектов	1 раз в 5 лет
Техническое обслуживание и ремонт лифтов	Постоянно по договору со специализированной организацией
По мере необходимости	
Проведение электроизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок).	1 раз в 3 года в домах с электроплитами

Аварийное обслуживание

Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	круглосуточно
Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома	по мере обнаружения
Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС.	по мере обнаружения
Ремонт, замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ГВС, ХВС, ЦО, КС.	по мере необходимости
Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества Многоквартирного дома	по мере необходимости
Откачка воды из подвала	по мере необходимости
Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами	по мере необходимости
Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ	по мере необходимости

- Среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75м. При движении до 50 чел.-ч I класс, При движении до 51 до 100 чел. ч II класс, При движении до 101 и более чел. ч III класс.

ЦЕНЫ И ТАРИФЫ НА ОПЛАТУ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ на 2011г.

№	Наименование услуги	Ед. измерения	Тариф НДС не облагается	норматив
1	Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества	руб./ кв.м.	27,24	
Коммунальные услуги*				
1	Тепловая энергия (отопление)	руб./Гкал	1363,49	
2	Горячее водоснабжение - при наличии приборов учета: - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	94,6	4,563
3	Холодное водоснабжение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	14,16	6,388
4	Водоотведение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	17,83	10,951

**ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ПО АДРЕСУ:
Московская обл., г. Королев,
ул. Гагарина, д. 10А
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ**

**ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КОРОЛЕВ, УЛ. ГАГАРИНА, Д. 10А
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ**

Дата составления и подписания протокола «31» июля 2011 года.

Место составления и подписания протокола МО, г. Королев, ул. Гагарина, д. 10А

Инициатор общего собрания в форме заочного голосования _____

Собрание проводилось в форме заочного голосования в соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общая площадь жилых помещений без учета лоджий, балконов, террас составляет 17 845,40 м. кв.

Общее количество квартир 360

От собственников жилого многоквартирного дома № 10А по ул. Гагарина принято 2 бланка решения, общей площадью 15 156,10 м. кв., обладающих 84,93 % голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется.

ГОЛОСОВАНИЕ ПРОВОДИЛОСЬ ПО СЛЕДУЮЩИМ ВОПРОСАМ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом по адресу: М.О., г. Королев, ул. Гагарина, д. 10А
2. Выбор управляющей компании ООО «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС» качестве способа управления многоквартирным домом расположенном по адресу: М.О., г. Королев, ул. Гагарина, д.10А
3. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом Приложение № 1 «Текст договора управления»
4. Утверждение размера целевого взноса за установку системы видеонаблюдения мест общего пользования в размере 1300 рублей единовременно с каждой квартиры
5. Утверждение размера ежемесячной оплаты за техническое обслуживание системы видеонаблюдения мест общего пользования в размере 45 рублей с каждой квартиры в текущем году с учетом индексации цен в последующем
6. Утверждение размера целевого взноса за установку системы домофона в размере 1200 рублей единовременно с каждой квартиры
7. Утверждение размера ежемесячной оплаты за техническое обслуживание системы домофона в размере 50 рублей с каждой квартиры в текущем году с учетом индексации цен в последующем
8. Выбор совета дома в количестве двух человек
9. Решение вопроса закрытия мусоропровода

10. Выбор формы (способа) доведения итогов голосования настоящего собрания до сведения собственников помещений

11. Порядок оформления протокола настоящего Общего собрания собственников помещений, подсчет результатов голосования и хранения протокола

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1. По первому вопросу проголосовало:

1.1. По вопросу 1.1. проголосовало:

за 83,07 %, против 0,24 %, воздержался 1,62 %.

Принято решение выбрать в качестве способа управления жилым многоквартирным домом № 10А по ул. Гагарина г. Королев, Московской области Управление управляющей компанией.

1.2. По вопросу 1.2. проголосовало:

за 1,51 %, против 80,23 %, воздержался 3,19 %.

Принято решение не выбрать в качестве способа управления управление товариществом собственников жилья жилым многоквартирным домом № 10А по ул. Гагарина г. Королев, Московской области

1.3. По вопросу 1.3. проголосовало:

за 1,29 %, против 81,51 %, воздержался 2,13 %.

Принято решение не выбрать в качестве способа непосредственное управление жилым многоквартирным домом № 10А по ул. Гагарина г. Королев, Московской области

2. По второму вопросу проголосовало:

за 83,07 %, против 0,24 %, воздержался 1,62 %.

Принято решение в качестве способа управления жилым многоквартирным домом № 10А по ул. Гагарина, г. Королева, Московской области выбрать управляющую компанию ООО «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС».

3. По третьему вопросу проголосовало:

за 82,51 %, против 0 %, воздержался 2,42 %.

Принято решение утвердить условия договора управления жилым многоквартирным домом № 10А по ул. Гагарина, г. Королева, Московской области.

4. По четвертому вопросу проголосовало:

за 83,48 %, против 0,23 %, воздержался 1,22 %.

Принято решение утвердить размер оплаты за систему видеонаблюдения мест общего пользования в размере 1 300 рублей единовременно с каждой квартиры.

5. По пятому вопросу проголосовало:

за 83,24 %, против 0,81 %, воздержался 0,88 %.

Принято решение утвердить размер ежемесячной оплаты за техническое обслуживание системы видеонаблюдения мест общего пользования в размере 45 рублей с каждой квартиры в текущем году с учетом индексации цен в последующем.

6. По шестому вопросу проголосовало:

за 84,47 %, против 0,23 %, воздержался 0,23 %.

Принято решение утвердить размер целевого взноса за установку системы домофона в размере 1 200 рублей единовременно с каждой квартиры.

7. По седьмому вопросу проголосовало:

за 83,75 %, против 0,58 %, воздержался 0,60 %.

Принято решение утвердить размер ежемесячной оплаты за техническое обслуживание системы домофона в размере 50 рублей с каждой квартиры в текущем году с учетом индексации цен в последующем.

8. **По восьмому вопросу проголосовало:**

за 80,97 %, против 0,26 %, воздержался 3,70 %.

Принято решение выбрать совет дома в следующем составе

1. Ушаков Антон Вячеславович
2. Данилов Роман Сергеевич

9. **По девятому вопросу проголосовало:**

за 82,72 %, против 1,43 %, воздержался 0,78 %.

Принято решение закрыть мусоропровод первого и второго подъездов д. 10А по ул. Гагарина, г. Королева, Московской области на период проведения ремонтно-отделочных работ сроком на 2 года

10. **По десятому вопросу проголосовало:**

за 84,93 %, против 0 %, воздержался 0 %.

Принято решение разместить сведения о решениях, принятых Общим собранием, и итогах голосования в месте доступном для всех собственников помещений: на информационной доске первого этажа в каждом подъезде многоквартирного жилого дома 10А по ул. Гагарина, г. Королева, Московской области

11. **По одиннадцатому вопросу проголосовало:**

за 84,67 %, против 0 %, воздержался 0,26 %.

Принято решение:

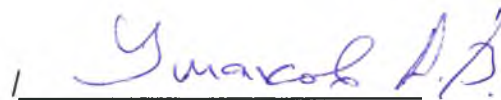
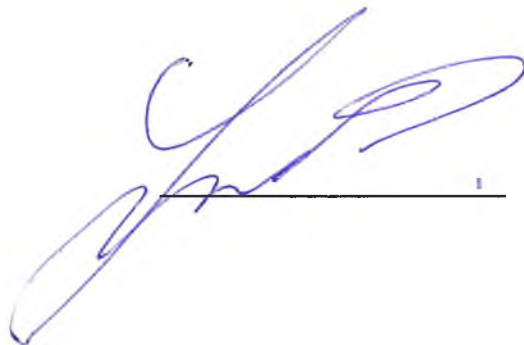
Результаты настоящего Общего собрания оформить протоколом, в течении пяти дней начиная с даты окончания приема решений.

Протокол составлен и подписан инициатором Общего собрания

Для подсчета голосов привлечь сотрудников Управляющей компании.

Протокол общего собрания передается на хранения в управляющую компанию ООО «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС»

Инициатор собрания



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "C. M. M." or similar, with a horizontal line drawn through it.

Handwritten signature in black ink, possibly reading "C. M. M." or similar, with a horizontal line drawn through it.

