

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Королёв, Московская область

«01» февраля 2016 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, г. Королёв, ул. Пионерская, д. 19, корпус 1** (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Билана Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые «Стороны», на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии и на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирным домом (Протокол общего собрания собственников помещений б/н от «01» февраля 2016 г.) (Приложение №6)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354, и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семей Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее – пользователи)), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома - **Московская обл., г. Королёв, ул. Пионерская, д. 19, корпус 1;**
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - **088:068-10566**;
- в) серия, тип постройки - **Индивидуальный проект**;
- г) год постройки - **2015**;
- д) этажность - **22**;
- е) количество квартир - **157**;
- ж) общая площадь здания (с учётом лоджий, балконов и т.п.) – **12 565,8 кв.м.**
- з) общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов и т.п.) - **9 995,5 кв.м.**

2.4. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние на момент подписания договора указаны в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Надлежащим образом оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанного в Приложении № 3 к настоящему Договору и предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом б пункта 10 раздела II правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от

6 мая 2011 г. № 354, для этого, от своего имени, в интересах Собственников и за счет Собственников заключать договоры с ресурсоснабжающими, подрядными организациями, иными третьими лицами, в т.ч. о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг, и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Собственникам помещений, действуя при этом в силу части 1 ст. 1005 Гражданского кодекса РФ, как агент от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги, при наличии технической возможности оказания данных услуг, установленные решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем заключать по поручению Собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе услуг, по монтажу и обслуживанию систем видео-наблюдения и систем ограничения доступа в подъезды (домофоны), по реконструкции и благоустройству общего имущества, по благоустройству и озеленению придомовой территории и т.п., действуя при этом в силу части 1 ст. 1005 Гражданского кодекса РФ, как агент от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.4. Принимать плату за содержание помещения, иные услуги и коммунальные услуги для ресурсоснабжающих, подрядных организаций и иных третьих лиц от Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме. Осуществлять транзитные платежи по коммунальным услугам, услугам по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и иным услугам ресурсоснабжающим и подрядным организациям, и иным третьим лицам.

3.1.5. Требовать платы за потребленные ресурсы и оказанные услуги от Собственников, в том числе в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов (пользователей) в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (пользователей) помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (пользователей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, информировать заявителей о решениях, принятом по заявленным вопросам в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной в соответствии с требованиями п. 81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.1.10. Информировать Собственников (пользователей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений многоквартирного дома (иных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений), на официальном сайте Управляющей организации, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (пользователей) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений), официальном сайте Управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками (пользователями) помещений.

3.1.14. Информировать в письменной форме Собственников (пользователей) об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.15. Обеспечить доставку Собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.16. Обеспечить Собственников (пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.

- 3.1.17. По требованию Собственников (пользователей) помещений, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего Акта и фиксации начальных показаний приборов.
- 3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников (пользователей) согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.20. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.21. По требованию Собственников (пользователей) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.
- 3.1.22. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а также путём размещения отчёта на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, определённых решением общего собрания Собственников помещений) и на официальном сайте Управляющей компании. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 3.1.23. На основании заявок Собственников (пользователей) направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.
- 3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственников помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.25. Предоставлять Собственникам (пользователям) по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.26. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества Собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
- 3.1.27. При наступлении страхового случая участвовать в составлении Актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.
- 3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственниками (пользователями), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.
- 3.2.3. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а так же по использованию их не по назначению.
- 3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также штраф (пени).
- 3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.2.6. Представлять интересы Собственников, в государственных, муниципальных, судебных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, перед поставщиками коммунальных услуг и организациями, осуществляющими содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе при заключении договоров, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг.

3.2.7. Без согласования с Собственниками изменять, путем уведомления Собственников размещением соответствующей информации в едином платежном документе, размеры обязательных платежей на коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение), в случае изменения в течение финансового года тарифов на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение согласно действующих на соответствующий период времени цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения, утвержденных органами местного самоуправления или уполномоченными на то органами.

3.2.8. Определять размер платежей за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с использованием утвержденных нормативов органами местного самоуправления в следующих случаях:

- повреждения приборов учета;
- нарушения пломбы на приборах учета по вине Собственника;
- самовольного снятия (демонтажа) приборов учета, повреждении (снятии, демонтаже) пломб на приборах учета и/или иных действий связанных с нарушением пломбировки счетчиков за период с последней проверки и до повторной пломбировки (устранения нарушения пломбировки) счетчиков;
- не допуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей организации в жилое помещение в согласованный период для снятия показаний, или контрольной поверки показаний индивидуальных приборов учета;
- непредставления Собственником до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя

3.2.9. Управляющая организация вправе, без согласования с Собственниками, выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещения, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещения. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае отсутствия на расчетном счете денежных средств, Управляющая организация вправе предъявить Собственникам к оплате сумму, затраченную на выполнение таких работ. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.10. Готовить к окончанию календарного года предложения к общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания Собственников новой стоимости услуг и/или работ направить Собственникам дополнительное соглашение с обновленными приложениями к настоящему Договору для подписания.

3.2.11. При необходимости вносить изменения в план текущего ремонта при согласовании с Собственниками помещений.

3.2.12. За отдельную плату Управляющая организация может предоставлять Собственникам, по их заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранта Управляющей организации, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей организации по настоящему Договору.

3.2.13. Требовать от Собственников полного возмещения ущерба, причиненного по вине Собственников и(или) членов их семьи общему имуществу многоквартирного дома, в случае не выполнения Собственниками обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и проведения необходимых работ, в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.14. По согласованию с Собственниками помещений предоставлять объекты общего имущества многоквартирного дома в аренду, для размещения рекламы или для размещения оборудования провайдером. Денежные средства, полученные от рекламодателей и провайдеров Управляющая организация направляет на содержание многоквартирного дома и другие виды работ.

3.2.15. В течении срока действия Договора созывать и проводить общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Заключить с соответствующей организацией Договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам (пользователям) помещений многоквартирного дома.

3.2.17. Размещать соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся Общим имуществом Собственников многоквартирного дома, в случае отсутствия специально предназначенных помещений, оборудовать их из состава общего имущества с соблюдением законных прав и интересов Собственников.

3.2.18. Осуществлять прочие действия, связанные с защитой собственных интересов, а также интересов Собственников.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Передать Управляющей компании права на управление многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. При заключении настоящего Договора передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, по тарифам и методам начисления, применяемыми ресурсоснабжающей организацией и исполнителем услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ, а также иные платежи, установленные

по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы их и лиц, пользующихся их помещением (ями).

3.3.4. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечить оснащение жилого или нежилого помещения индивидуальными приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену в соответствии с требованиями п. 81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.3.9. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственниками мероприятиями по переустройству помещения.

3.3.10. Настоящим Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания платежей по настоящему Договору в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных).

3.3.11. Для исполнения договорных обязательств предоставлять Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, адрес, паспортные данные, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3.3.12. Ежемесячно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации для расчетов платежей за коммунальные услуги, в противном случае Управляющая организация будет вынуждена производить начисления, согласно нормативам потребления и сделает перерасчет лишь в случае предоставления указанных показаний.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не допускать сбрасывания в унитазы и раковины строительного и бытового мусора и прочих отходов способствующих засорению канализации;
- не сбрасывать в контейнеры для бытового мусора строительный мусор, не складировать строительный мусор около контейнерной площадки.
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 9.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 9.00 час.). В выходные и праздничные дни шумные работы, в том числе с использованием инструментов, не производить.
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.14. При проведении Собственниками (пользователями) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором.

3.3.15. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, полиции, пожарных и аварийных машин, машин вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.

3.3.16. Соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ.

3.3.17. Соблюдать правила противопожарной безопасности (Приложение 5 к настоящему Договору).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.11 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.22 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору пользователям данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду, неся самостоятельно ответственность за своевременное внесение указанными лицами платы и выполнения иных делегированных им обязанностей.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, СТОИМОСТЬ РАБОТ, УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ, УСЛУГ.

4.1. Стороны определили, что размер оплаты по настоящему Договору за коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется ставками и тарифами, утвержденными в муниципальном образовании в соответствии с категорией многоквартирного дома и наличием (особенностями) его конструктивных элементов (Приложение № 4).

4.2. Ежемесячные платежи Собственников по настоящему Договору включают в себя: плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственники вносят оплату за предоставленные услуги по Договору пропорционально своей доле в праве общей собственности.

4.3. В стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества не входит стоимость взносов на капитальный ремонт, которые взимаются с Собственников для финансирования работ по капитальному ремонту во исполнении региональной программы капитального ремонта и решений Собственников в порядке и соответствии действующего законодательства Российской Федерации.

4.4. В стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества, а также в стоимость коммунальных услуг по настоящему Договору не включены расходы по оплате вывоза крупногабаритного и(или) строительного мусора (образующегося в результате производства Собственниками ремонтно-отделочных работ и заселения). Вышеуказанные расходы Собственники обязуются оплачивать дополнительно.

4.5. Изменение размера платы за содержание помещения, и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ. В случае принятия соответствующего решения уполномоченным органом, внесение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в

соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.10. Оплата услуг по настоящему Договору производится удобным для Собственника способом путем наличного или безналичного расчета.

4.11. Сумма начисленных пеней указывается в квитанции на оплату жилищных и коммунальных услуг отдельной строкой, либо в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.12. Неиспользование помещений Собственниками (пользователями) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.15. Собственники (пользователи) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления и доводит до сведения Собственников (пользователей) помещений путём размещения сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, предназначенных для размещения соответствующей информации).

4.18. Собственники (пользователи) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (пользователя) осуществляется перерасчет размера его платы.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (пользователя) перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести перерасчет платежей или зачесть сумму перерасчета в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14

статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

5.5. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственниками (пользователями), общему имуществу многоквартирного дома, а также неправомерных действий Собственников (пользователей), по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (пользователем) своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (пользователей) либо их представителей, подрядной организации, свидетелей (соседей). 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 Управляющей организации 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.

5.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (пользователей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственников (пользователей) либо их представителей.

5.8. Акт составляется в присутствии Собственников (пользователей) либо их представителей, права которых нарушены. При отсутствии Собственников (пользователей), Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах.

Один экземпляр акта вручается каждому Собственнику (пользователю) либо их представителям под расписку.

5.9. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственниками для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, ГЖИ, Госпожнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия такого Договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате

произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.6. Обязательства по Договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.7. Договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон. Во всем что не предусмотрено настоящим Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации. В случае внесения изменений в существующие нормы законодательства Российской Федерации, условия Договора, затронутые изменениями, действуют согласно изменениям, остальные остаются неизменными. Заключение дополнительных соглашений к Договору в таком случае не требуется.

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. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок указанный в пункте 7 Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и составляет 1 (один) год и вступает в действие с «01» февраля 2016 года, с даты указанной в пункте 8 вышеуказанного Протокола общего собрания собственников помещений (Приложение № 6).

При отсутствии от одной из сторон заявления о досрочном расторжении Договора на управление по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а так же к осуществлению иной деятельности – с даты подписания настоящего Договора, к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунального ресурса, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

10.3. Срок действия договора может быть продлен, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили Договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения Договоров

управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания Договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими Договорами срока не приступила к их выполнению;

– другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению Договора управления многоквартирным домом.

Договор составлен на **30 (тридцати)** страницах и содержит **6 (шесть)** приложений.

Приложения:

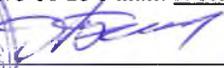
1. Реестр Собственников помещений многоквартирного дома;
2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;
3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер платы за коммунальные услуги;
5. Инструкция противопожарной безопасности многоквартирного дома.
6. Протокол общего собрания Собственников;

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС»

ОГРН: 1095018005653 ИНН: 5018138714 КПП: 501801001 р/с 40702810420180001096 в Банк «ТКБ» (ПАО), к/с 30101810800000000388 БИК: 044525388 Юридический адрес: 141070 Московская область, город Королев, ул. Гагарина, д. 10А, пом. 021, Телефон: 8-498-678-61-28 e-mail: ri-servis@yandex.ru

Генеральный директор  _____ А.А. Билан

М.П.

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

**Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д.19, корпус 1**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Подходы к дому и подъездам	асфальт	Ремонт не требуется
<p>1. Фундамент</p> <p>2. Наружные и внутренние капитальные стены</p> <p>3. Перегородки</p> <p>4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)</p> <p>5. Крыша (плоская)</p> <p>6. Полы</p> <p>7. Проемы окна двери (другое)</p> <p>8. Отделка внутренняя наружная (другое)</p> <p>9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация (пожарная) мусоропровод, лифт, вентиляция, система дымоудаления</p> <p>10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) печи калориферы АГВ Ливневая сеть</p> <p>11. Крыльца</p>	<p>Монолитная, железобетонная плита</p> <p>Монолитные железобетонный каркас, заполнение полистиролбетонными блоками с облицовкой кирпичом</p> <p>Газосиликатные блоки,</p> <p>Монолитные, ж/бетонные</p> <p>Рулонная плоская</p> <p>Цементная стяжка,</p> <p>Окна-двухкамерные блоки стеклопакеты в ПВХ переплетах, Двери металлические (противопожарные), деревянные</p> <p>Вентилируемый фасад</p> <p>Имеется</p> <p>Нет</p> <p>Имеются</p> <p>Нет</p> <p>Имеется</p> <p>Имеется</p> <p>Имеется (3шт.), для нежилых помещений -0шт.</p> <p>Имеется (жестяной короб)</p> <p>Имеется</p> <p>Имеются</p> <p>Централизованное, ОДПУ Централизованное; ОДПУ (ВИСТ.ТВС)</p> <p>от ИТП; ОДПУ (ВИСТ)</p> <p>Централизованное Нет от ИТП; ОДПУ (ВИСТ)</p> <p>Нет</p> <p>Нет</p> <p>Нет</p> <p>Имеется самотечная</p> <p>Нет</p>	<p>Элементов, требующих замены не выявлено Ремонт не требуется</p> <p>Ремонт не требуется</p> <p>Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта (замены), не выявлено</p> <p>Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта (замены) не выявлено</p> <p>Ремонта не требуется</p>

**Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:**

Вид работ (услуг)	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования	
- Подметание полов во всех помещениях общего пользования;	6 раз в неделю
- Подметание полов кабины лифта и влажная уборка;	6 раз в неделю
- Мытье лестничных площадок и маршей нижнего 1-го этажа;	6 раз в неделю
- Мытье лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа;	1 раз в месяц
- Очистка и влажная уборка мусороприемных камер;	6 раз в неделю
- Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода;	1 раз в неделю
- Удаление мусора из мусороприемных камер;	6 раз в неделю
- Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода;	1 раз в месяц
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
- Подметание земельного участка в летний период;	6 раз в неделю
- Уборка мусора на контейнерных площадках;	6 раз в неделю
- Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов;	2 раза в неделю
- Сдвигка и подметание снега при снегопаде;	По мере необходимости. Начало работ не позднее 6 часов после начала снегопада
- Вывоз твердых бытовых отходов;	6 раз в неделю
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
- Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
- Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год по мере необходимости
- Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение суток
- Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, обслуживание и ремонт систем дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации, внутреннего пожарного водопровода, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год По мере необходимости
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
- Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	Проверка исправности вентиляционных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замыры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.
- Аварийное обслуживание	Постоянно, на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения.
- Содержание и техническое обслуживание лифтов	В соответствии с ПУБЛ.
- Дератизация	1 раз в месяц
- Дезинсекция	1 раз в месяц

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Статья расходов (виды услуг)	Плата за единицу (без НДС), руб.
1.	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ:	Цена на услуги (руб. в месяц за кв. метр, без НДС)
1.1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	31.04 руб. за квадратный метр

Размер платы за коммунальные услуги

№ п/п	Статья расходов (виды услуг)	Ед. измерения	Тариф НДС не облагается	норматив
1	Тепловая энергия (отопление)	руб./Гкал	1886,23	0,0286
2	Горячее водоснабжение - при наличии приборов учета: компонент на холодную воду подогрев - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	129,80 18,51 111,29	4,563
3	Холодное водоснабжение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	18,51	6,388
4	Водоотведение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	22,72	10,951

Примечание:

1. Размер платы рассчитан без учета налога на добавленную стоимость.
2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в том числе начислению и сбору средств с населения за жилищно-коммунальные услуги), услуги по сбору и утилизации твердых бытовых отходов.
3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома установлен на 1 кв. м занимаемой общей площади жилого помещения.
Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Инструкция противопожарной безопасности многоквартирного дома

1. Общие требования:

1.1. Одной из основных обязанностей собственников и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей) является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.

1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а так же другие нормативные требования в области пожарной безопасности.

1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:

1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;

1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании электрических приборов и устройств;

1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а так же при проведении огнеопасных работ;

1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.

1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.

1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по телефонам 112 или 01, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре;

1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а так же информировать других лиц о происшествии;

1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ;

1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

1.6. Если необходима эвакуация жителей:

1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;

1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;

1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить;

1.6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений:

2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;

2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;

2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования – изменения в плане помещений, пожароопасные работы и другие действия, - необходимо согласовать с Управляющей организацией и соблюдать установленные строительным законодательством требования.

2.4. Запрещено:

2.4.1. Эксплуатировать здания, строения и помещения, которые после завершения строительства или перепланировки в установленном порядке не сданы в эксплуатацию и в которых не произведены предусмотренные строительным проектом мероприятия по соблюдению требований пожарной безопасности.

2.5. В жилом здании запрещается:

2.5.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;

2.5.2. Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;

2.5.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;

2.5.4. Хранить газовые баллоны, а так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;

2.5.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;

2.5.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;

- 2.5.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
- 2.5.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
- 2.5.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
- 2.5.10. Оставлять без присмотра оборудование, если это не разрешено техническими условиями, а так же электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
- 2.5.11. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
- 2.5.12. Отогревать замерзшие трубопроводы с помощью открытого огня;
- 2.5.13. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
- 2.5.14. Произвольно оборудовать или использовать газовое, электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;
- 2.5.15. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
- 2.5.16. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
- 2.5.17. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а так же производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.
- 2.6. На эвакуационных путях запрещается:
- 2.6.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
- 2.6.2. Размещать предметы, мебель и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
- 2.6.3. Оборудовать склады и кладовки, а так же хранить различные материалы на лестничных клетках;
- 2.6.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или аварийные двери, люки на балконах или лоджиях, а так же переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- 2.6.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях;
- 3. Инженерно - технические системы и оборудование:**
- 3.1. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;
- 3.2. Инженерно-технические системы эксплуатируются в соответствии с технической документацией (регламентом) производителя;
- 3.3. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющую организацию о неисправностях систем и оборудования по телефону.
4. Рекомендации:
- 4.1. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);
- Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

ПРОТОКОЛ

**общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
находящемся по адресу: Московская область, г. Королёв,
ул. Пионерская, д. 19 корп. 1 в форме очно – заочного голосования**

г. Королёв, МО

«01» февраля 2016г.

Собрание проводилось в соответствии со ст. 44-48, 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющей организацией ООО «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС», с целью решения вопросов содержания многоквартирного дома.

Дата и время начала собрания: «14» января 2016 г. в 15:00 (МСК)

Дата и время окончания собрания: «31» января 2016г. в 20:00 (МСК)

Место проведения собрания: ул. Пионерская, д. 19, корп. 1

Форма проведения собрания: очно – заочное голосование.

О дате голосования собственники помещений уведомлены: «04» января 2016 г.

Общая площадь многоквартирного дома составляет: 12 565,80 кв.м.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома составляет: 9 995,50 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений многоквартирного дома составляет: 0,00 кв.м.

Количество голосов собственников помещений принявших участие в голосовании **676,58** голосов, что составляет **67,66 %** от общего числа голосов в доме (общая площадь **6 762,80 кв.м.**).

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об утверждении порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 19, корп. 1 по ул. Пионерская.

2. Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме, уполномоченных на подведение итогов общего собрания и подготовку протокола общего собрания.

3. Об утверждении состава счётной комиссии.

4. О выборе способа управления многоквартирным домом.

4.1. Управляющая организация;

4.2. Товарищество собственников жилья.

5. Выборы управляющей организации с определением условий, набора работ и услуг договора управления, в случае выбора способа управления многоквартирным домом, указанном в пункте 4.1.

6. Утверждение существенных условий договора управления общего имущества многоквартирного дома.

Кедрук Людмила Николаевна (кв. 54);

Вейнберг Анастасия Юрьевна (кв. 131);

Федорова Екатерина Викторовна (кв. 115).

ЗА 5 328,75 кв.м, 78,80%, ПРОТИВ 90,70 кв.м, 1,34%
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 1 262,15 кв.м, 18,66%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 81,20 кв.м, 1,20%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 59.

Решение по третьему вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

4. По четвертому вопросу повестки дня решили:

Выбрать способ управления многоквартирным домом:

4.1. Выбрать способ управления – управление управляющей организацией

ЗА 5 999,35 кв.м, 87,73%, ПРОТИВ 123,30 кв.м 1,80%
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 392,50 кв.м, 5,74%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 67,05 кв.м, 0,98%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 7, 33.

Решение по вопросу 4.1. (четыре точка один) повестки дня – ПРИНЯТО

4.2. Выбрать способ управления – товарищество собственников жилья

ЗА 371,70 кв.м, 5,50%, ПРОТИВ 500,50 кв.м, 7,32%
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 518,10 кв.м, 7,58%

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 67,05 кв.м, 0,98%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 7, 33.

Решение по вопросу 4.2. (четыре точка два) повестки дня – НЕ ПРИНЯТО

5. По пятому вопросу повестки дня решили:

Выбрать управляющей организацией ООО «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС» с определением условий, набора работ и услуг договора управления

ЗА 5 835,95 кв.м, 86,30%, ПРОТИВ 141,80 кв.м, 2,10%
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 690,5 кв.м, 10,20 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 94,55 кв.м, 1,40 %

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 33,149.

Решение по пятому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

6. По шестому вопросу повестки дня решили:

Утвердить существенные условия договора управления общего имущества многоквартирного дома

ЗА 6 028,75 кв.м, 89,15%, ПРОТИВ 65,8 кв.м, 0,97%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 557,20 кв.м, 8,24 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 111,05 кв.м, 1,64 %

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 33,152.

Решение по шестому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

7. По седьмому вопросу повестки дня решили:

Определить срок, на который будет заключен договор управления:

7.1. В течение 1 (одного) года

ЗА 4 596,55 кв.м, 67,97%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 0,00 голосов 0,00 %:

Решение по вопросу 7.1. (семь точка один) повестки дня – ПРИНЯТО

7.2. В течение 3 (трех) лет

ЗА 1 825,15 кв.м, 26,99%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 0,00 голосов 0,00%:

Решение по вопросу 7.2. (семь точка два) повестки дня – НЕ ПРИНЯТО

7.3. В течение 5 (пяти) лет

ЗА 47,00 кв.м, 0,70%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 0,00 голосов 0,00%:

Решение по вопросу 7.3. (семь точка три) повестки дня – НЕ ПРИНЯТО

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 294,10 кв.м, 4,34%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 38, 62, 81, 135, 136.

8. По восьмому вопросу повестки дня решили:

Определить дату вступления договора управления общего имущества многоквартирного дома в действие с 01 февраля 2016 года.

ЗА 6 251,00 кв.м, 92,43 %, ПРОТИВ 141,80 кв.м, 2,09%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 370,00 кв.м, 5,48 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0,00 кв.м, 0,00 %

Решение по восьмому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

9. По девятому вопросу повестки дня решили:

Выбрать в качестве мест размещения сообщений в доме о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях информационные стенды в подъездах

ЗА 6 559,1 кв.м, 96,99%, ПРОТИВ 141,80 кв.м, 2,09%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 61,90 кв.м, 0,92%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0,00 голосов 0,00%

Решение по девятому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

10. По десятому вопросу повестки дня решили:

Утвердить место хранения протоколов, решений и других документов общих собраний помещение 021 в многоквартирном доме № 10А по ул. Гагарина (офис ООО «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС»)

ЗА 6 092,70 кв.м, 90,10%, ПРОТИВ 141,80 кв.м, 2,09%
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 479,10 кв.м, 7,08%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 49,2 кв.м, 0,73%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 149.

Решение по десятому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня решили:

Установить плату за услуги по вывозу крупногабаритного (строительного) мусора в период производства ремонтно-строительных работ внутри жилого/нежилого помещения с единоразовой оплатой в размере 103,00 (Сто три) руб./кв.м

ЗА 5 973,70 кв.м, 88,33%, ПРОТИВ 372,00 кв.м, 5,50 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 417,10 кв.м, 6,17 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0,00 кв.м, 0,00%

Решение по одиннадцатому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

12. По двенадцатому вопросу повестки дня решили:

Заключить договор с предприятием на оказание услуг консьержей в подъездах и утвердить ежемесячную оплату за данную услугу в размере 500,00 (Пятьсот) рублей с квартиры

ЗА 6 151,5 кв.м, 90,96%, ПРОТИВ 232,50 кв.м, 3,44 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 378,80 кв.м, 5,60 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0,00 кв.м, 0,00%

Решение по двенадцатому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

13. По тринадцатому вопросу повестки дня решили:

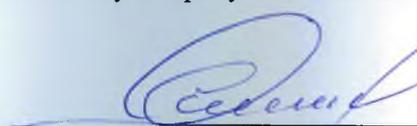
Закрыть мусоропровод сроком на два года

ЗА 6 198,1 кв.м, 91,65%, ПРОТИВ 319,10 кв.м, 4,72 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 245,60 кв.м, 3,63 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0,00 кв.м, 0,00%

Решение по тринадцатому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

Председатель собрания



/С.Ю. Олейников/

Секретарь собрания



/С.В. Ерёмина/

Члены счетной комиссии



/Л.Н. Кедрук/

/Е.В. Федорова/

Мои и мои друзья
5 (моя) вера

Мои друзья мои друзья мои друзья

Мои друзья мои друзья

Прочито, пронумеровано и
скреплено печатью 30 (тридцать)
листов.

Генеральный директор
ООО "РУСИНВЕСТ-СЕРВИС" *А. А. Юлиан*

