

**Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
г. Сергиев Посад, ул. Пограничная, дом № 30А стр.3**

г. Сергиев Посад

« ____ » _____ 2016 года

Собственник (собственники) помещения (помещений) № ____ многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Пограничная, дом № 30А стр.3,

_____/Ф.И.О./

_____/Ф.И.О./

_____/Ф.И.О./ на основании решения

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №30А стр.3 по ул. Пограничная, г. Сергиев Посад от «01» сентября 2015г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Жилье», в лице генерального директора Федоровой Ирины Михайловны, действующего на основании Устава и бессрочной лицензии № 915 от «02» июля 2015г., выданной ГУМО ГЖИ, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома путем акцептования (утверждения) решениями собственников, заполненных в период проведения общего собрания Собственников, результаты которого зафиксированы в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 30 а стр.3 по ул. Пограничная г.Сергиев Посад от «01» сентября 2015 года (Приложение № 1) в целях реализации прав Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Настоящий договор является Договором смешанного вида, с особым правовым режимом, а так же является Договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014 г. № 411/пр. «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, нормативно-правовыми актами субъекта РФ – Московской области, нормативно-правовыми актами городского поселения Сергиев Посад, а также утвержденными на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Пограничная, дом № 30А стр.3 – Порядком проведения общего собрания собственников помещений и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме (далее – МКД), предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственника.

2.2. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренным жилищным законодательством.

2.4. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору в срок не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (В соответствии с приложениями № 3, 4, 5 к данному договору, Постановлениям Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, а также от 13.08.2006 г. № 491), предоставлять коммунальные услуги (Приложение № 6) собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность (в соответствии со стандартами управления, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416).

3.1.4. Представлять интересы всех Собственников помещений в многоквартирном доме в органах федеральной и государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, перед ресурсоснабжающими, подрядными и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.5. Заключать по поручению и за счет средств в интересах собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью предоставления собственникам коммунальных услуг подрядными и прочими организациями, в т. ч. оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества дома, в т. ч. инженерно-технических общедомовых систем, систем коммуникации и связи, Интернета, радиовещания, антенного хозяйства, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона и кодового замка двери подъезда, лифтов, автоматических шлагбаумов и т.д. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе в части объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.6. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, в том числе по ремонту и обслуживанию.

3.1.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств третьими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Устанавливать факты причинения вреда помещениям и общему имуществу Собственников.

3.1.9. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества.

3.1.10. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества дома.

3.1.11. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества; утверждать от имени собственников сметы на оказание услуг и работ в пределах вносимых собственниками по настоящему договору платежей и сборов.

3.1.12. Осуществлять расчет обязательных платежей, сборов и взносов, подлежащих оплате Собственниками; организовывать их начисления, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.13. Осуществлять проведение работы по взысканию задолженности с лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную Жилищным законодательством РФ.

3.1.14. Осуществлять принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействия) подрядных, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

Рассматривать в течение срока, установленного действующим законодательством, жалобы и заявления Собственников помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.16. Организовывать выдачу Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий; вести регистрационный учет граждан самостоятельно или с привлечением к оказанию данных услуг третьих лиц.

Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Организовывать места сбора ртутьсодержащих осветительных приборов в соответствии с требованиями законодательства по энергосбережению.

3.1.18. Проводить за счет Собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

Расходы, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.1.19. Приобретать за счет собственников, на основании их решения, с определением источников финансирования

затрат, средств пожаротушения и иной защиты в многоквартирном доме. Невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает Управляющую организацию от какой-либо ответственности;

3.1.20. На основании решений общих собраний собственников заключать договоры о передаче в пользование общее имущество в многоквартирном доме (в том числе на основании договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) с последующим направлением полученных доходов на содержание и ремонт общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций.

3.1.21. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление МКД.

3.1.22. Выполнять иные функции в соответствии с решением Собрания собственников МКД.

3.1.23. Оказывать прочие услуги Собственникам.

Выполнять дополнительные работы, в объеме иных правил и требований, установленных нормативно-правовыми актами, но не вошедших в Перечень работ и услуг по настоящему Договору, возможно только при условии их целевой оплаты, по решению общего собрания собственников помещений.

3.1.24. Обеспечивать поставку ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения, газоснабжения Собственникам помещений, а также иным законным пользователям помещений Собственника в МКД в соответствии с главой 39 ГК РФ, обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и настоящим договором, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление (теплоснабжение), газоснабжение.

При этом Управляющая организация не становится для ресурсоснабжающих организаций потребителем (абонентом), а для Собственников – поставщиком горячей и холодной воды, электрической и тепловой энергии, газа, не приобретает вещных прав (правомочий) на сети, присоединенные к сетям энергоснабжающих организаций, обеспечивает безопасность эксплуатации только находящихся в ее ведении внутридомовых сетей, являющихся собственностью Собственников, и исправность приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии, воды и газа, установленных только на внутридомовых сетях. Коммунальные ресурсы приобретаются Управляющей организацией с целью предоставления коммунальных услуг собственникам, объем потребления коммунальных ресурсов не зависит от её воли.

3.1.25. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника.

3.1.26. Обеспечивать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества. Обеспечивать оформление приема заявок в соответствии с нормативными требованиями, утвержденными Правительством РФ.

3.1.27. Обеспечивать своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 24 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

Информировать Собственника 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 соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.28. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящим Договором.

3.1.29. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовых территорий при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.30. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД и придомовой территории.

3.1.31. Своевременно подготавливать МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.32. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.1.33. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе: начислять обязательные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги, оформлять платежные документы и направлять их собственникам помещений для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, и оплаты коммунальных ресурсов с указанием платежных реквизитов Поставщиков коммунальных ресурсов по форме, утвержденной Правительством Московской области для Единых платежных документов.

3.1.34. Обеспечивать выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.35. Представлять уполномоченному Собственниками лицу в течение первого квартала текущего года за прошедший год письменный отчет об исполнении условий настоящего договора за предыдущий год, в котором должны содержаться следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также иную информацию, согласно требованиям действующего законодательства.

3.1.36. Обеспечить бесплатное предоставление Собственникам следующих документов: однократно копию Договора, копии актов обследования, копии актов осмотра общего имущества.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту в соответствии с Перечнем работ (Приложение № 4,5) самостоятельно в полном объеме, или частично, путем привлечения третьих лиц. Работы по текущему ремонту общего имущества дома по настоящему Договору, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений.

3.2.2. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.3. На основании решения общего собрания собственников помещений заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), с последующим использованием денежных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные настоящим Договором, в том числе передавать право требования долгов потребителя жилищно-коммунальных услуг другому лицу.

3.2.6. По решению общего Собрания собственников МКД инвестировать средства в Общее имущество МКД с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.7. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества дома, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.8. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.9. Требовать от Собственника обеспечения оплаты своих услуг и работ в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.10. В случае невнесения Собственником платы в течение трёх месяцев, произвести ограничение (приостановление) предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

3.2.12. В период действия настоящего договора Управляющая организация вправе самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок собственников в течение срока действия настоящего договора. Вправе привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.13. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, ГАТИ, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется следующими способами: путем размещения информации на информационных досках, в подъездах дома, в квитанциях на оплату услуг или на сайте управляющей организации.

3.2.14. Управляющая организация вправе оказать Собственникам помещений услуги или выполнить работы, не предусмотренные договором, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.15. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнить работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ Информирование собственников осуществляется следующими способами: путем размещения информации на информационных досках, в подъездах дома, в квитанциях на оплату услуг или на сайте управляющей организации.

3.2.16. Действовать от имени Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

3.2.17. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.18. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, надлежаще уведомив их о дате и времени такого осмотра.

3.2.19. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.20. Принимать, с учетом предложений Собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

3.3.2. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставить в

Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и прочие услуги и работы на расчетный счет Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и договорами с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.5. До вселения в принадлежащие Собственнику помещения нести расходы на содержание общего имущества МКД, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.3.6. Обеспечивать пользование жилым помещением в соответствии с назначением жилого помещения, то есть для проживания граждан, с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством.

3.3.7. Обеспечить соблюдение Правил пользования жилым помещением (Постановление Правительства № 25 от 21.01.2006 г.), Правил содержания общего имущества (Постановление Правительства № 491 от 13.08.2006 г.), Правил предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства № 354 от 06.05.2011 г., Закона об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области (Закон Московской области от 07.03.2014 г. № 16/2014-03), Закона об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака (Федеральный закон от 23.02.2013 г. № 15-ФЗ).

3.3.8. Обеспечивать соблюдение правил пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Обеспечить содержание жилого помещения и санитарно-технического оборудования внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.3.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.3.12. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений.

3.3.13. Обеспечивать допуск в жилые помещения в заранее согласованное время специалистов управляющей организации для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.14. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые в течение 24-х часов могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.15. Обеспечивать соблюдение порядка переустройства и перепланировки, установленного жилищным законодательством. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании соответствующего письменного разрешения в установленном законом порядке, а в случае временного отсутствия собственник помещения обязан предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за 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(ых) помещении(ях), 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).

3.3.17. 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;

Утилизировать энергосберегающие осветительные приборы (ртутьсодержащие) в специально отведенные контейнеры.

3.3.18. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организации.

3.3.19. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями, имеющими право на проведение ремонтных работ, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования МКД.

3.3.20. Не менее, чем за десять дней, через Уполномоченное собственниками лицо или лично оповещать Управляющую организацию о проведении всех общих собраний, обеспечивать представителям Управляющей

организацией возможность участия в собрании.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Информировать Совет дома о выявленных недостатках Управляющей организации по управлению МКД и исполнению настоящего договора.

3.4.3. Через Совет дома участвовать в планировании услуг и (или) работ Управляющей организацией в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ от Управляющей организации в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через Уполномоченное собственниками лицо.

3.4.4. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

3.4.5. Производить оплату услуг авансом за несколько месяцев вперед.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы с характеристиками несоответствующими технологическим возможностям внутриквартирного и внутридомового оборудования. Максимальная мощность отдельных внутриквартирных электроприборов не более 4 Квт, единовременная нагрузка – не более 10 Квт.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем отопления).

3.5.4. Хранить на балконах легковоспламеняющиеся предметы.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги (Приложение № 6) рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений устанавливается на общем собрании Собственников помещений МКД один раз в год, с учетом предложений Управляющей организации.

4.4. На каждый последующий год размер платы устанавливается решением общего собрания собственников помещений, в случае отсутствия такого решения – в размере, не превышающим размер платы, установленный Администрацией городского поселения Сергиев Посад для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

4.5. Вновь установленный размер оплаты за содержание и ремонт общего имущества вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.6. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации через кассы или расчетные счета уполномоченного расчетно-кассового учреждения, банка или иной организации, либо наличными денежными средствами непосредственно в кассу Управляющей организации, в соответствии с суммой, указанной в счет-квитанции, предоставляемой Собственнику Управляющей организацией и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

4.8. Собственник жилого помещения обязан вносить ежемесячно плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При несвоевременной оплате собственники обязаны оплачивать пени. Размер пеней 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.

4.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств третьими лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателя), в части своевременной оплаты коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.11. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей компании денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченным собранием собственников лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 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 в соответствии с положениями [п.п. 5.2, 5.3](#) настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

5.3. Акт составляется в порядке, установленном разделом X Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

6. Ответственность Управляющей организации и Собственников.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

6.3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги или выполненной работы по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет устранить недостатки оказанной услуги или (выполненной работы).

6.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы Собственниками по настоящему договору Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с п. 4.8 настоящего договора.

6.7. Ни одна из сторон по договору не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору. 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.

6.8. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого (нежилого) помещения, и не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю) требование об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить

выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) требования Управляющей организации Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности и (или) в суд для устранения выявленных нарушений.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, имеющих доступ в помещения собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и др.);
- использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором;
- истечением срока службы инженерных сетей или достижения общим имуществом уровня предельно-допустимых характеристик надежности и безопасности.

6.10. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение или несвоевременное оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками в течение одного календарного года.

6.11. Управляющая организация ответственна перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников или от имени Собственников и за их счет.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) на общем собрании Собственников МКД или уполномоченным Собственниками лицом и вступает в силу с « 01 » сентября 2015 г. и действует один год с даты вступления договора в силу.

7.2. В случае если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора, ни одной из сторон не будет в письменной форме в порядке, определенном настоящим договором, заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей организации причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить иные действия, определенные настоящим договором, в противном случае договор не считается расторгнутым.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- Управляющей организацией в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг: неплатежи собственников помещений более трех месяцев, систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также размера платы без учета предложений Управляющей организации.

- Собственниками помещений. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за три месяца до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков решений собственников и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств.

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

- по решению суда.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью, содержащей обязательные нормы. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящим договором не регулируются плата за наем, взнос на капитальный ремонт общего имущества

многоквартирного дома, а также иных работ и услуг, в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей и др.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит на Уполномоченном собственниками лице.

9.5. Взаимоотношения Управляющей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.6. Настоящий Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

9.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 01 сентября 2015 г.

Приложение № 2 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Приложение № 5 Перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

Приложение № 6 Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 7 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

Собственник:

ФИО
Паспорт _____
Выдан «__» _____ 20__ г.
Кем _____
_____/_____
Тел. _____

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью УК
«Жилье»
Юридический адрес:
141308, Московская обл.,
г. Сергиев Посад,
Ярославское ш., д. 6
ИНН: 5042132294 КПП: 504201001
Р/счет: 40702810704800100147
в Банке «Возрождение» (ОАО) г. Москва
К/счет 30101810900000000181
БИК: 044525181

Генеральный директор ООО УК «Жилье»
_____/И.М.Федорова/

Собственник:

ФИО
Паспорт _____
Выдан «__» _____ 20__ г.
Кем _____
_____/_____
Тел. _____

Собственник:

ФИО
Паспорт _____
Выдан «__» _____ 20__ г.
Кем _____
_____/_____
Тел. _____

Протокол № 1/2015

**внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Сергиев Посад, ул. Пограничная, дом № 30А стр.3
проведенного в очно-заочной форме**

г. Сергиев Посад

01 сентября 2015г

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – ООО “Ипотечный жилищный фонд” в лице Юрасова Дмитрия Александровича.

Общая площадь дома 21022,1 кв.м.

Общая площадь жилых помещений -17333 кв.м. (338 квартир)

Общая площадь нежилых помещений – 3689,1 кв.м.(22 помещения)

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 1000 голосов.

Место проведения собрания – во дворе дома. Время проведения собрания – 19-00 часов 20.08.2015.

Дата начала письменного голосования 20.08.2015 г. Дата окончания письменного голосования

31.08.2015г. Место выдачи и приема бланков решений собственников по вопросам повестки дня

г.Сергиев Посад, ул.Пограничная, д.30А, стр.1, офис 1.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании: 10958,82 голосов или 52,13% от общего числа голосов

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня

1.Избрание председателя, секретаря, членов счетной комиссии внеочередного общего собрания собственников помещений.
2. Утверждение Порядка проведения собрания
3. Выбор способа управления – управляющая организация
4. Выбор в качестве управляющей организации – ООО УК «Жилье» (ИНН 5042132294 ОГРН 1145042001686)
5.Утверждение договора управления многоквартирным домом № 30А стр.3 по ул. Пограничная, г. Сергиев Посад с управляющей организацией – ООО УК «Жилье» (ИНН 5042132294 ОГРН 1145042001686)
6. Установление платы за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на год с момента вступления в юридическую силу договора управления в размере - 28,10 руб./кв.м.
7. Утверждение порядка оплаты жилищно-коммунальных услуг – по квитанциям платежного агента - ЗАО РКЦСП (Расчетно-кассовый центр Сергиево-Посадского района).
8. Утверждение порядка внесения платы за коммунальные услуги - напрямую ресурсоснабжающим организациям
9. Утверждение распределения коммунальных ресурсов на ОДН между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения
10.Утверждение порядка уведомления о решениях собрания- на видном месте в подъездах дома, места хранения протоколов, решений и других документов общих собраний собственников помещений – в ООО УК «Жилье».

Решения по повестке дня (Количество голосов – от числа собственников, принявших участие в голосовании):

1. Выбор председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии

Предложенные кандидатуры	Количество голосов (кв.м / %)		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
1. Выбрать Секретаря собрания Соловьеву А.С.	52,13	нет	нет
2. Выбрать Председателя Собрания Савич Д.А.(кв.240)			
3. Наделить Секретаря и Председателя собрания полномочиями по подсчету голосов			
4. Выбрать счетную комиссию в составе: Юрасов Д.А, Соловьева А. С., Савич Д.А.	52,13	нет	нет

Решение принято

2. Утверждение Порядка проведения собрания

	Количество голосов (кв.м / %)		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
1. Утвердить Порядок проведения собрания	52,13	нет	нет

Решение принято

3. Выбор способа управления

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Выбрать способ управления – управляющая организация	52,13	нет	нет

Решение принято

4. Выборы в качестве управляющей организации – ООО УК «Жилье»

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
1. Выбрать в качестве управляющей организации – ООО УК «Жилье» (ИНН 5042132294 ОГРН 1145042001686)	52,13	нет	нет

Решение принято

5. Утверждение договора управления

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утвердить договор управления многоквартирным домом № 30А стр.3 по ул. Пограничная, г. Сергиев Посад с управляющей организацией – ООО УК «Жилье» (ИНН 5042132294 ОГРН 1145042001686)	52,13	нет	нет

Решение принято

6. Установление платы за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Установить плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на год с момента вступления в юридическую силу договора управления в размере – 28,10 руб./кв.м.	52,13	нет	нет

Решение принято

7. Утверждение порядка оплаты жилищно-коммунальных услуг

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утвердить порядок оплаты жилищно-коммунальных услуг – по квитанциям платежного агента - ЗАО РКЦСП	нет	52,13	нет

Решение не принято

8. Утверждение порядка внесения платы за коммунальные услуги - напрямую ресурсоснабжающим организациям

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утвердить порядок внесения платы за коммунальные услуги - напрямую ресурсоснабжающим организациям (п.64 «Правил предоставления коммунальных услуг» - Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354)	нет	52,13	нет

Решение не принято

9. Утверждение распределения коммунальных ресурсов на ОДН

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утвердить распределения коммунальных ресурсов на ОДН между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения	52,13	нет	нет

Решение принято

10. Утверждение порядка уведомления о решениях собрания, места хранения протоколов, решений и других документов общих собраний собственников помещений

	Количество голосов		
	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
Утвердить порядок уведомления о решениях собрания- на видном месте в подъездах дома, места хранения протоколов, решений и других документов общих собраний собственников помещений – в ООО УК «Жилье».	52,13	нет	нет

Решение принято

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) на 1 листе.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на 1 листе.
3. Реестр вручения собственникам помещений уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 2 листах.
4. Лист регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.
5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве 1 штуки.
6. Порядок проведения собрания на 4 листах
7. Договор управления на 22 листах
8. Бланки решений собственников 1 лист

Признано не действительными решений собственников помещений - нет

Кв.№ п.п. повестки дня
Кв.№ п.п. повестки дня
Кв.№ п.п. повестки дня
Кв.№ п.п. повестки дня
Кв.№ п.п. повестки дня
Кв.№ п.п. повестки дня
Кв.№ п.п. повестки дня
Кв.№ п.п. повестки дня

Председатель собрания  /Савич Д.А

Секретарь собрания  /Соловьева А.С.

Члены счетной комиссии:  /Юрасов Д.А.

 /Савич Д.А.

 /Соловьева А.С.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Сергиев Посад. ул. Пограничная, дом №30а стр. 3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки - индивидуальный
4. Год постройки 2014
5. Степень износа по данным государственного технического учета 5%
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 10
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа - подземная автостоянка с тех.помещениями
12. Наличие мансарды -
13. Наличие мезонина -
14. Количество квартир 338
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества –коммерческие помещения 1-го этажа ; подземная автостоянка с техническими помещениями
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем 110 000 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 27255,4 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 17333 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 3689,1 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 6465,7 кв. м
20. Количество лестниц 9 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 6465,7 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров - кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - кв.м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 5326 м2
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 50:50:0070202:105

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	I. Общие сведения о многоквартирном доме	Ед. изм.	Количество
1.	Адрес многоквартирного дома	г. Сергиев Посад. ул. Пограничная, дом №30а стр. 3	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3.	Серия, тип постройки	индивидуальный	
4.	Год постройки	2014	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	5%	
6.	Степень фактического износа	-	
7.	Год последнего капитального ремонта	-	

8.	Количество этажей	10	
9.	Наличие подвала	есть	
10	Наличие цокольного этажа	-	
11	Наличие мансарды	-	
12	Наличие мезонина	-	
13	Количество квартир	338	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
15	Строительный объем	куб. м.110000	
16	Площадь:		
	а) общая площадь многоквартирного дома с коридорами и лестничными клетками, в том числе:	кв. м.	
	Общая площадь дома (м2)	27255,4	
	Лестничные марши и площадки	6465,7	
	Коридоры мест общего пользования		
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	17333 кв. м.	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м.	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), в том числе:	кв. м.	
	Лестничные марши и площадки		
	Коридоры мест общего пользования		
	Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.)		
17	Количество лестниц	9 шт.	
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	6465,7 кв. м.	
19	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м.	
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), в том числе	кв. м.	
	Техническое подполье (технический подвал)		
	Технический этаж		
	Технические чердаки		
	Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.)		
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв.м.	
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Монолитный ж/б	Удовл.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Ячеистые блоки, облицовочный кирпич	-
3.	Перегородки	Гипсовые плиты	-
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б	-
5.	Крыша	совмещенная	-
6.	Полы	бетонные	Удовл.
7.	Проемы окна двери (другое)	Окна пластиковые	-

		,двери метал.	
8.	Отделка внутренняя наружная (другое):		-
	а) Лестничная клетка	ж/б	-
	б) Фасад	Кирпичная облицовка	-
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	а) электроплиты		
	б) телефонные сети и оборудование	есть	-
	в) сети проводного радиовещания	есть	-
	г) сигнализация	есть	-
	д) мусоропровод	-	-
	е) лифт	есть	-
	ё) вентиляция	есть	-
	ж) (другое)	лифт	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	а) электроснабжение	есть	
	б) холодное водоснабжение	центральное	
	в) горячее водоснабжение	центральное	
	г) водоотведение	центральное	
	д) газоснабжение	центральное	
	е) отопление (от внешних котельных)	центральное	
	ё) отопление (от домовой котельной)	-	
	ж) печи	-	
	з) калориферы	-	
	и) АГВ	-	
	й) (другое)	-	
11.	Крыльца	ж/б	-
12.	Другое		

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Прием, хранение, ведение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г.).
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными, специализированными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг.
4. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
5. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
7. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.
8. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.
9. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений.
10. Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления в многоквартирном доме, обеспечение безопасности и комфортности проживания в доме.
11. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями договорных обязательств.
12. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
13. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги.
14. Ведение претензионной, исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную Жилищным законодательством РФ.
15. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.
16. Прием и рассмотрение заявлений, обращений собственников в многоквартирном доме.

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров многоквартирного дома

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в местах общего пользования, смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки и др.).
1.4. Прочистка канализационного лежака.
1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов

2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2.2. Консервация системы центрального отопления.
2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
2.4. Ремонт просевших отмосток.
2.5. Укрепление флагодержателей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
3.6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
3.7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.9. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
4.3. Уплотнение сгонов.
4.4. Прочистка внутренней канализации.
4.5. Укрепление трубопроводов.
4.6. Проверка канализационных вытяжек.
4.7. Мелкий ремонт изоляции.
4.8. Проветривание колодцев.
4.9. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
4.11. Смена (исправление) розеток и выключателей в местах общего пользования

5. Прочие работы

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. Регулировка и наладка системы вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
5.8. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
5.9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы (относящиеся к общему имуществу собственников)
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы в местах общего пользования
Замена, восстановление отдельных участков.
9 Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Мусоропроводы (при наличии)
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение и канализация,
(СанПиН [2.1.4.1074-01](#)) - МУП «Водоканал», т.540 -20-55
2. Горячее водоснабжение (СанПиН [2.1.4.2496-09](#)) и отопление ([ГОСТ Р 51617-2000](#)) -
_____, т.
3. Электроснабжение (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) – ОАО МОСЭНЕРГОСБЫТ
т.8-800-555-0555, 8(495) 981-981-9
4. Система коллективного телевизионного приёма- т.8-496-549-99-99
5. Электроснабжение мест общего пользования- управляющая компания.
Диспетчерская служба - т. 8-496-551-09-90
Единая городская диспетчерская служба - т.545-77-55

АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.**

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.