

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Королёв, Московская область

«01» октября 2014 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Андреевой Татьяны Юрьевны, 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 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 по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Пионерская, д. 13, кор.1 (Протокол общего собрания собственников помещений № 2/15-09/300С от «15» сентября 2014г.)

1.2. 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 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, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. №307 (в части, касающейся порядка расчета размеры платы за коммунальную услугу по отоплению) 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, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Пионерская, д. 13, кор.1, 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 отдельным Договором.

## 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 2 к настоящему Договору. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме, для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги, при наличии технической возможности оказания данных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери·подъезда, и т.п.), установленные решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные и иные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Требовать платы от Собственников 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, принятым по заявленным вопросам в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- 3.1.9. 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.
- 3.1.10. 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.
- 3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.
- 3.1.12. 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. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
- 3.1.13. Информировать в письменной форме Собственников (пользователей) об изменении размера платы за жилое 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.
- 3.1.14. Обеспечить доставку Собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
- 3.1.15. 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.
- 3.1.16. 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.
- 3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего Акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.18. 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.
- 3.1.19. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.20. 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.
- 3.1.21. 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, определенных 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.
- 3.1.22. На основании заявок Собственников (пользователей) направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.
- 3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственников помещений или наличия иного законного основания.
- 3.1.24. Предоставлять Собственникам (пользователям) по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.25. 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.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении Актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.27. 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.

3.1.28. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает страхование гражданской ответственности за причинение вреда в случае самостоятельного выполнения работ по содержанию и ремонту в доме.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

### **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. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также штраф (пени).

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более 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.

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

3.2.6. 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.

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

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, 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 его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) 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 Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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).

3.3.4. 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.

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

3.3.6. Давать 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).

3.3.7. 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.

3.3.8. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) 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 Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) 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;
- е) 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;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.9. При проведении Собственником (пользователем) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором.

3.3.10. Соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ.

3.3.11. Соблюдать правила противопожарной безопасности (Приложение 3 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 3.1.21 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору пользователям данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения установлен в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д. 13, корп. 1 (Приложение № 6 к Протоколу общего собрания собственников помещений от «15» сентября 2014г.). Размер платы за коммунальные услуги, в соответствии с Приложением №1 Постановления Администрации г. Королев Московской области № 1149 от 03.07.2014г. и отражены в Приложении №1 настоящего Договора.

4.2. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого 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.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными 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.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.14 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.

4.6. В выставляемом 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.

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

4.8. Сумма начисленных пеней указывается в квитанции на оплату жилищно 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.

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

4.10. 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.

4.11. 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.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника (пользователя).

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. 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).

4.15. 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.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

4.18. 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 несет ответственность за ущерб, причиненный 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) поврежденных 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
- в инициировании 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  
Договор управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Королев,  
ул. Пионерская, д. 13, корп. 1

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 и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## 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.

Собственник настоящим дает свое согласие Управляющей организации осуществлять обработку полученных 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).

## 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 непреодолимой 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 3 (три) года и вступает в действие с 01 октября 2014 года, с даты указанной в пункте 8 вышеуказанного Протокола общего собрания собственников помещений (Протокол общего собрания собственников помещений № 2/15-09/ЗОСС от «15» сентября 2014 г.)

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. 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.
- Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на **22 (двадцати двух)** страницах и содержит **4 (четыре)** приложения.

Приложения:

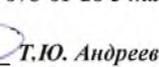
1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер платы за коммунальные услуги;
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
3. Инструкция противопожарной безопасности многоквартирного дома;
4. Протокол общего собрания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

### Реквизиты сторон

#### Управляющая организация

**Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС»**

ОГРН: 1095018005653 ИНН: 5018138714 КПП: 501801001 р/с 40702810600000008567 в Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) к/с 30101810160060000716 БИК: 044525716 Юридический адрес: 141070 Московская область, город Королев, ул. Газарина, д. 10А Телефон: 8-498-678-61-28 e-mail: [ri-servis@yandex.ru](mailto:ri-servis@yandex.ru)

Генеральный директор  Т.Ю. Андреева

М.П.



**Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества  
многоквартирного дома**

№ п/п	Статья расхода (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	27.93 руб. за квадратный метр

**Размер платы за коммунальные услуги**

№ п/п	Статья расхода (виды услуг)	Ед. измерения	Тариф НДС не облагается	норматив
1	Тепловая энергия (отопление)	руб./Гкал	1667,59	
2	Горячее водоснабжение - при наличии приборов учета: - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	114,41	4,563
3	Холодное водоснабжение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	16,02	6,388
4	Водоотведение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. куб.м./чел.	20,25	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.

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

Вид работ (услуг)	Периодичность
<b>I. Содержание помещений общего пользования</b>	
– 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
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	
– 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
<b>III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
– Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
– Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмстки	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

<b>IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств</li> <li>- Аварийное обслуживание</li> <li>- Содержание и техническое обслуживание лифтов</li> <li>- Дератизация</li> <li>- Дезинсекция</li> </ul>	<p>Проверка исправности вентиляционных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах раз в год.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.</p> <p>Постоянно, на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения.</p> <p>В соответствии с ПУБЛ.</p> <p style="text-align: center;">1 раз в месяц</p> <p style="text-align: center;">1 раз в месяц</p>

## **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 замершие 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 № 2/15-09/ЗОСС  
общего собрания собственников помещений  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Королёв Московской  
области, ул. Пионерская, д. 13, корпус 1 в форме заочного голосования

г. Королёв М.О.

« 15 » сентября 2014г.

25 июля 2014г. в многоквартирном доме по адресу: г. Королёв Московской области, ул. Пионерская, д. 13, корпус 1 по инициативе собственников (владельцев) помещений многоквартирного дома: Беляева Михаила Борисовича – собственник кв.342, Тихоновой Натальи Игоревны - собственник кв.348, было проведено общее собрание собственников помещений в указанном многоквартирном доме, в порядке, установленном статьями 45 – 48 и 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Место проведения: г. Королёв Московской области, ул. Пионерская, д. 13, корпус 1, подъезд 1.

Время проведения: 19-00 часов (время московское).

Собственники помещений были уведомлены о дате проведения общего собрания « 23 » июня 2014 г. путем вручения каждому собственнику бланка уведомления о проведении общего собрания в многоквартирном доме под роспись.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме - 1000 голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в общем собрании в очной форме, 67,98 голосов, что составляет 6,80 % от общего числа голосов в доме (общая площадь жилых помещений 30 994,70 кв.м.).

Кворума нет. Решение собрания не правомочно для принятия решений.

Одновременно с этим в общем собрании приняли участие наниматели следующих жилых помещений (квартир): 6, 9, 12, 22, 25, 41, 64, 67, 77, 96, 98, 145, 170, 201. Голоса жителей вышеуказанных жилых помещений (квартир) при подсчете количества голосов собственников помещений, принявших участие в общем собрании в очной форме НЕ УЧИТЫВАЛИСЬ.

Учитывая, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенном по адресу: г. Королёв Московской области, ул. Пионерская, д. 13, корпус 1 не имело кворума для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам указанным в повестке общего собрания, в соответствии с частью 1 статьи 47 Жилищного кодекса Российской Федерации было принято решение провести общее собрание собственников помещений вышеуказанного многоквартирного дома путем проведения заочного голосования в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Дата начала голосования "08" август 2014 г. в соответствии со ст. 47, 48 ЖК РФ.

Дата окончания приема решений собственников помещений 20.00 (время московское) "08" сентября 2014 года.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений: г. Королёв, МО, ул. Пионерская, д. 13, корпус 1, кв., помещение консьержа 1 подъезда.

Дата и место подсчета голосов "15" сентября 2014 года г. Королёв, МО, ул. Гагарина, д. 10 «А», помещение 021.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: 1000 голосов. Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании: 544,60 голосов, что составляет 54,46% от общего числа голосов в доме (общая площадь жилых помещений 30 994,70 кв.м.).

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

#### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об утверждении порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 13, 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.
7. Определение срока, на который будет заключен договор управления.
8. Определение даты вступления договора управления общего имущества многоквартирного дома в действие.
9. О выборе места размещения сообщений в доме о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях.
10. О выборе места (адреса) хранения протоколов общих собраний.
11. Утверждение места хранения протоколов, решений и других документов общих собраний.
12. Об оказании услуги и оплату расходов по вывозу крупногабаритного мусора в период производства ремонтно-строительных работ внутри жилого/нежилого помещения с единовременной оплатой в размере 91,00 руб./кв.м. *(Данная услуга действует в течение 24 месяцев с момента 100% оплаты по предварительной заявке в письменном виде с указанием № квартиры не менее, чем за 7 дней до начала ремонтных работ. УК обязуется в указанный срок предоставить контейнер под вывоз КГМ. По соглашению сторон срок действия данной услуги может быть продлен.)*
13. Заключение договора с предприятием на оказание услуг консьержей в подъездах.

ПО ВОПРОСАМ УКАЗАННЫМ В ПОВЕСТКЕ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА РЕШИЛИ:

1. По первому вопросу повестки дня решили:

Утвердить порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 13 корпус 1 по ул. Пионерская (приложение 1 к Протоколу общего собрания)

ЗА 519,84 голосов 95,45%, ПРОТИВ 3,71 голосов 0,68%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 19,72 голосов 3,62%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 1,33 голосов 0,24%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 553.

Решение по первому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

2. По второму вопросу повестки дня решили:

Избрать председателем и секретарем общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме, уполномоченных на подведение итогов общего собрания и подготовку протокола общего собрания.

Предложение инициатора:

Председатель собрания: Беляева Михаила Борисовича (кв. 342)

Секретарь собрания: Тихонову Наталью Игоревну (кв. 348)

ЗА 432,40 голосов 79,40%, ПРОТИВ 19,41 голосов 3,56%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 91,46 голосов 16,79%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 1,33 голосов 0,24%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 553.

Решение по второму вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

3. По третьему вопросу повестки дня решили:

Предложение инициатора:

Выбрать счетную комиссию для подсчета результатов (итогов) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и утвердить состав счетной комиссии, в составе:

Председатель комиссии: Лукаш Владимир Михайлович (кв. 343)

Члены комиссии:

Барсукова Галина Михайловна (кв. 131);

Загирова Аида Шихнебиевна (кв. 272);

ЗА 438,14 голосов 80,45%, ПРОТИВ 16,49 голосов 3,03%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 88,64 голосов 16,28%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 1,33 голосов 0,24%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 553.

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 517,96 голосов 95,11%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 1,36 голосов 0,25%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 19,16 голосов 3,52%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 81, 254, 266, 266, 288, 353, 371, 398, 433, 441, 447, 494, 503, 503, 529, 529, 550.

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

**4.2. Выбрать способ управления – товарищество собственников жилья**

ЗА 6,12 голосов 1,12%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 1,36 голосов 0,25%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 19,16 голосов 3,52%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 81, 254, 266, 266, 288, 353, 371, 398, 433, 441, 447, 494, 503, 503, 529, 529, 550.

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

**5. По пятому вопросу повестки дня решили:**

*Выбрать управляющей организацией с определением условий, набора работ и услуг договора управления ООО «РУСИНВЕСТ-Сервис» (приложение 2 к Протоколу общего собрания)*

ЗА 506,57 голосов 93,02%, ПРОТИВ 7,09 голосов 1,30%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 29,61 голосов 5,44 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 1,33 голосов 0,24 %

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 553.

Решение по пятому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

**6. По шестому вопросу повестки дня решили:**

Утвердить существенные условия договора управления общего имущества многоквартирного дома (приложение 3 к Протоколу общего собрания)

ЗА 451,80 голосов 82,96%, ПРОТИВ 9,15 голосов 1,68%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 82,32 голосов 15,12 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны действительными 1,33 голосов 0,24%

Номера помещений собственников, решения которых признаны действительными 553.

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 208,45 голосов 38,28%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 0,00 голосов 0,00 %:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны действительными 29,21 голосов 5,36%

Номера помещений собственников, решения которых признаны действительными 233, 250, 254, 264, 269, 271, 288, 297, 398, 417, 433, 441, 441, 447, 457, 462, 480, 480, 494, 503, 503, 550.

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

**7.2. В течение 3 (трех) лет**

ЗА 282,05 голосов 51,79%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 0,00 голосов 0,00%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны действительными 29,21 голосов 5,36%

Номера помещений собственников, решения которых признаны действительными 233, 250, 254, 264, 269, 271, 288, 297, 398, 417, 433, 441, 441, 447, 457, 462, 480, 480, 494, 503, 503, 550.

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

**7.3. В течение 5 (пяти) лет**

ЗА 24,89 голосов 4,57%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 0,00 голосов 0,00%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны действительными 29,21 голосов 5,36%

Номера помещений собственников, решения которых признаны действительными 233, 250, 254, 264, 269, 271, 288, 297, 398, 417, 433, 441, 441, 447, 457, 462, 480, 480, 494, 503, 503, 550.

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

Страница 5

**8. По восьмому вопросу повестки дня решили:**

*Определить дату вступления договора управления общего имущества многоквартирного дома в действие с 01 октября 2014 года.*

ЗА 520,49 голосов 95,57 %, ПРОТИВ 5,06 голосов 0,93%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 19,05 голосов 3,50%:

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

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными.

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 535,33 голосов 98,30%, ПРОТИВ 0,00 голосов 0,00%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 9,27 голосов 1,70%:

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

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными.

Решение по девятому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

**10. По десятому вопросу повестки дня решили:**

*Выбрать в качестве места (адреса) хранения протоколов общих собраний помещение 021 в многоквартирном доме № 10А по ул. Гагарина (офис ООО «РУСИНВЕСТ-Сервис»)*

ЗА 511,00 голосов 93,83%, ПРОТИВ 8,27 голосов 1,52%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 25,33 голосов 4,65%:

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

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными.

Решение по десятому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

**11. По одиннадцатому 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 509,66 голосов 93,58%, ПРОТИВ 8,27 голосов 1,52%  
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 26,67 голосов 4,90%:

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

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными.

Решение по одиннадцатому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

**12. По двенадцатому вопросу повестки дня решили:**

*Установить плату за услуги по вывозу крупногабаритного мусора в период производства ремонтно-строительных работ внутри жилого/нежилого помещения с единовременной оплатой в размере 91,00 (девяносто один) руб./кв.м.*

ЗА 454,48 голосов 83,45%, ПРОТИВ 19,80 голосов 3,64%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 58,68 голосов 10,77%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 11,64 голосов 2,14%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 3, 19, 39, 97, 125, 193, 228, 519.

Решение по двенадцатому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

**13. По тринадцатому вопросу повестки дня решили:**

*Заключить договор с предприятием на оказание услуг консьержей в подъездах и утвердить ежемесячную оплату за данную услугу в размере 400,00 (четыреста пятьдесят) рублей с квартиры*

ЗА 466,55 голосов 85,67%, ПРОТИВ 18,71 голосов 3,44%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ 49,59 голосов 9,11%:

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 9,75 голосов 1,79%

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными 3, 19, 39, 97, 125, 193, 228.

Решение по тринадцатому вопросу повестки дня – ПРИНЯТО

Согласие на участие в подсчете голосов выразили 62 (шестьдесят два) собственника помещений многоквартирного дома.

Количество собственников помещений многоквартирного дома принявших участие в подсчете голосов, в соответствии с Реестром собственников помещений, выразивших согласие на участие в подсчете голосов по итогам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Королев Московской области, ул. Пионерская, дом 13, корпус 1.

Приложение:

1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома № 13 корпус 1 по ул. Пионерская;

2. Реестр вручения уведомления о проведении общего собрания собственников МКД № 13 корпус 1 по ул. Пионерская;

3. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений МКД № 13 корпус 1 по ул. Пионерская;

4. Листы голосования (Решения) в письменной форме с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам, поставленным на голосование, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Королев Московской области, ул. Пионерская, дом 13, корпус 1 в форме заочного голосования в количестве 414 (Четыреста четырнадцать) листов;

5. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 13 корпус 1 по ул. Пионерская (Приложение к настоящему Протоколу общего собрания);

6. Условий набора работ и услуг договора управления ООО «РУСИНВЕСТ-Сервис» (Приложение к настоящему Протоколу общего собрания);

7. Существенные условия договора управления общего имущества многоквартирного дома (Приложение к настоящему Протоколу общего собрания);

8. Доверенности представителей собственников помещений в количестве 6 (шесть) шт;

9. Реестр собственников помещений многоквартирного дома № 13 корпус 1 по ул. Пионерская выразивших согласие на участие и принявших участие в подсчете голосов.

**Счетная комиссия:**

Председатель комиссии:

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

/ В.М. Лукаш /  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

/ Г.М. Барсукова /  
(расшифровка подписи)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

/ А.Ш. Загирова /  
(расшифровка подписи)

Промито, проверено  
и скреплено печатью

22 листа

(двадцать два листа)

