

**Протокол № 1**  
**Внеочередного общего собрания собственников помещений**  
**в многоквартирном доме по адресу: Кемеровская область город Белово ул. Хмельницкого,**  
**дом №4 проведенного в форме очного голосования**

**Инициатор проведения внеочередного общего собрания:** собственник помещения в многоквартирном доме №11 Межецкий Константин Юрьевич

**Дата и время проведения внеочередного общего собрания:** «05» октября 2013 г., 16 часов 00 минут.

**Место проведения внеочередного общего собрания:** Кемеровская область, город Белово ул. Хмельницкого, дом №4, во дворе дома.

**Общее количество помещений:** 18 квартир (помещений).

**Площадь помещения в многоквартирном доме:** 1 360 кв.м.

**Общее количество голосов в многоквартирном доме -** 100 голосов.

**Присутствовали:** собственников 16 чел., обладающих 1169,3 кв.м площади многоквартирного дома, 86,0 голосов, что составляет 86 %. Кворум имеется, общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

**Повестка дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:**

1. Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания;
2. Выбор уполномоченного лица для осуществления всех фактических и юридических действий, во исполнение решений, принятых на общем собрании;
3. Избрание членов совета многоквартирного дома;
4. Избрание председателя из числа членов совета многоквартирного дома;
5. Утверждение срока осуществления полномочий совета многоквартирного дома;
6. Утверждение Положения о Совете многоквартирного дома;
7. Уполномоченному лицу от имени собственников, выдать доверенность председателю совета многоквартирного дома на право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления, контроля их исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий;
8. Расторжение действующего договора обслуживания многоквартирного дома № 4 по ул. Хмельницкого г.Белово № 14/2012 от 01 июля 2012г;
9. Выступление представителей управляющей организации, претендующей впервые на управление домом о возможностях своей организации, о существенных условиях их договора управления в целом, о необходимом наборе работ и услуг по договору за определенную цену, о возможности исключения или добавления работ и услуг с соответствующим изменением стоимости договора;
10. Выборы способа управления многоквартирным домом (при выборе непосредственного способа управления либо путем создания ТСЖ, вопросы № 11 и 12 снимаются с голосования);
11. Выборы управляющей организации ООО «Эксперт»;
12. Обсуждение и утверждение существенных условий предложенных управляющей организацией договора управления:
  - Определение срока, на который будет заключаться договор;
  - Утвердить объем и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
  - Утверждение порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
13. Утверждение размера платы "за содержание и текущий ремонт";
14. Утверждение размера платы "за капитальный ремонт";
15. О выборе места размещения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях;
16. О выборе места (адреса) хранения протоколов общих собраний.

**1. По первому вопросу повестки дня «Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания».**

Слушали \_\_\_\_\_ о выборе председателя и секретаря собрания, также наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания. Предложено выбрать председателем собрания Межецкого Константина Юрьевича, секретарем собрания Еланову Татьяну Анатольевну.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Избрать председателем общего собрания \_\_\_\_\_ и секретарем общего собрания \_\_\_\_\_ а также наделить их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания».

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)

«против» - 0 голосов (0%)

«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Избрать председателем общего собрания \_\_\_\_\_ и секретарем общего собрания \_\_\_\_\_ у, наделить их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания».

**2. По второму вопросу повестки дня: «Выбор уполномоченного лица для осуществления всех фактических и юридических действий, во исполнение решений, принятых на общем собрании»**

Слушали \_\_\_\_\_ необходимости выбора уполномоченного лица для осуществления всех фактических и юридических действий, во исполнение решений, принятых на общем собрании. Предложено выбрать уполномоченным лицом \_\_\_\_\_

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Выбрать уполномоченным лицом \_\_\_\_\_ для осуществления всех фактических и юридических действий, во исполнение решений, принятых на общем собрании».

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)

«против» - 0 голосов (0%)

«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Выбрать уполномоченным лицом \_\_\_\_\_ для осуществления всех фактических и юридических действий, во исполнение решений, принятых на общем собрании».

**3. По третьему вопросу повестки дня: «Избрание членов совета многоквартирного дома»**

Слушали \_\_\_\_\_ о необходимости выбора членов совета многоквартирного дома, предложены кандидатуры: \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_), Чувакова Людмила Михайловна (кв. № \_\_\_\_\_)

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Избрать членов совета многоквартирного дома в составе: \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_)»

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)

«против» - 0 голосов (0%)

«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Избрать в состав членов совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (кв. № \_\_\_\_\_)».

**4. По четвертому вопросу повестки дня: «Избрание председателя Совета многоквартирного дома из числа членов совета многоквартирного дома»**

Слушали \_\_\_\_\_, предложено избрать председателем из числа членов совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Избрать председателем Совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_»

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)  
«против» - 0 голосов (0%)  
«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Избрать председателем Совета многоквартирного дома

**5. По пятому вопросу повестки дня: «Утверждение срока осуществления полномочий совета многоквартирного дома»**

Слушали об определении срока осуществления полномочий совета многоквартирного дома от одного до трех лет.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Утвердить срок осуществления полномочий совета многоквартирного дома - 1 (один) год»

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)  
«против» - 0 голосов (0%)  
«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** Утвердить срок осуществления полномочий совета многоквартирного дома - 1 (один) год»

**6. По шестому вопросу повестки дня: «Утверждение Положения о Совете многоквартирного дома»**

Слушали о необходимости утверждения Положения о Совете многоквартирного дома, регулирующем вопросы обеспечения выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с Управляющей организацией и органами местного самоуправления. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Утвердить Положение о Совете многоквартирного дома»

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)  
«против» - 0 голосов (0%)  
«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Утвердить Положение о Совете многоквартирного дома»

**7. По седьмому вопросу повестки дня: «Уполномоченному лицу от имени собственников, выдать доверенность председателю совета многоквартирного дома на право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления, контроля его исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий»**

Слушали о необходимости выдать доверенность председателю совета многоквартирного дома на право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления, контроля его исполнения, подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направление в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ; выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Уполномоченному лицу, \_\_\_\_\_

от имени собственников, выдать доверенность председателю совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_ на право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления, контроля его исполнения, подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направление в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ; выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий»

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)

«против» - 0 голосов (0%)

«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Уполномоченному лицу, \_\_\_\_\_ от имени собственников, выдать доверенность председателю совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_

на право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления, контроля его исполнения, подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направление в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ; выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий»

**8. По восьмому вопросу повестки дня: «Расторжение действующего договора обслуживания многоквартирного дома № 4 по ул. Хмельницкого г.Белово № 14/2012 от 01 июля 2012г;»**

Слушали

о ненадлежащем качестве оказания услуг по обслуживанию организацией ООО «Жилсервис», выражающиеся в несвоевременности и не в полном объеме выполнения взятых на себя обязательств по договору. О расторжении действующего договора обслуживания многоквартирного дома № 4 по ул. Хмельницкого г.Белово № 14/2012 от 01 июля 2012г. с обслуживающей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис» 31 октября 2013 года.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Расторгнуть действующий договор обслуживания многоквартирного дома № 4 по ул. Хмельницкого г.Белово № 14/2012 от 01 июля 2012г. с обслуживающей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис» 31 октября 2013 года.

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)

«против» - 0 голосов (0%)

«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Расторгнуть действующий договор обслуживания многоквартирного дома № 4 по ул. Хмельницкого г.Белово № 14/2012 от 01 июля 2012г. с обслуживающей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис» 31 октября 2013 года.

миле  
вета  
иях,  
зора  
или)  
ном  
ли)  
ы о  
эго  
ии  
го  
ме  
а  
их

**9. По девятому вопросу повестки дня: «Выступление представителей управляющей организации, претендующей впервые на управление домом о возможностях своей организации, о существенных условиях их договора управления в целом, о необходимом наборе работ и услуг по договору за определенную цену, о возможности исключения или добавления работ и услуг с соответствующим изменением стоимости договора»**

Слушали генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Эксперт» Козлова Сергея Михайловича с предложением об оказании услуг по управлению, обслуживанию и ремонту жилого дома, с перечнем оказываемых услуг, работ, возложением ответственности при их исполнении, с обязательностью открытости и отчетности перед собственниками по расходованию денежных средств на содержание и текущий ремонт.

**Вопрос на голосование не ставился.**

**10. По десятому вопросу повестки дня «Выборы способа управления многоквартирным домом»**

Слушали : о необходимости выбора одного из способов управления, непосредственное управление, управление ТСЖ, управление управляющей организацией»

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Выбрать способ управление: управление управляющей организацией, реализовать выбранный способ управления, путем заключения договора управления с 01 ноября 2013 г.»

**Итоги голосования:**  
«за» - 86,0 голосов (100%)  
«против» - 0 голосов (0%)  
«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Выбрать способ управление: управление управляющей организацией, реализовать выбранный способ управления, путем заключения договора управления с 01 ноября 2013 г.»

**11. По одиннадцатому вопросу повестки дня «Выборы управляющей организации ООО «Эксперт»**

Слушали с предложением заключить договор управления с обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт»

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Выбрать управляющую организацию ООО «Эксперт»

**Итоги голосования:**  
«за» - 86,0 голосов (100%)  
«против» - 0 голосов (0%)  
«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Выбрать управляющую организацию ООО «Эксперт»

**12. По двенадцатому вопросу повестки дня: «Обсуждение и утверждение существенных условий предложенных управляющей организацией договора управления:**

- Определение срока, на который будет заключаться договор;
- Утвердить объем и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Утверждение порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги»

Слушали предложением определить срок, на который будет заключаться договор - 1 год, утвердить объем и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанный в приложении №1 к проекту договора управления, утвердить порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а именно, плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги, вносится Собственниками ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем в пункт приема платежей ООО «БЦКП».

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Определить срок, на который будет заключаться договор управления - 1 (один) год;

- Утвердить объем и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно приложения №1 к проекту договора управления;
- Утвердить порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а именно плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем в пункт приема платежей ООО «БЦКП»

**Итоги голосования:**

- «за» - 86,0 голосов (100%)
- «против» - 0 голосов (0%)
- «воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Определить срок, на который будет заключаться договор управления - 1 (один) год;

- Утвердить объем и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно приложения №1 к проекту договора управления;
- Утвердить порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а именно, плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем в пункт приема платежей ООО «БЦКП»

**13. По тринадцатому вопросу повестки дня: «Утверждение размера платы «за содержание и текущий ремонт»**

Слушали \_\_\_\_\_ с предложением определить размер платы «за содержание и текущий ремонт» в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг в размере 11,41 рублей.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Утвердить плату «за содержание и текущий ремонт» в размере 11,41 рублей»

**Итоги голосования:**

- «за» - 86,0 голосов (100%)
- «против» - 0 голосов (0%)
- «воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Утвердить плату «за содержание и текущий ремонт» в размере 11,41 рублей»

**14. По четырнадцатому вопросу повестки дня «Утверждение размера платы «за капитальный ремонт»**

Слушали \_\_\_\_\_ о необходимости срочного проведения капитального ремонта многоквартирного дома, крыши, водоотведение и значительных затрат денежных средств.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Утвердить плату «за капитальный ремонт» в размере 1,50 рубля».

**Итоги голосования:**

- «за» - 86,0 голосов (100%)
- «против» - 0 голосов (0%)
- «воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Утвердить плату «за капитальный ремонт» в размере 1,50 рубля»

**15. По пятнадцатому вопросу повестки дня «О выборе места размещения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях»**

Слушали \_\_\_\_\_ предложением уведомлять о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях, путем размещения информации на досках объявления, расположенных у подъездов многоквартирного жилого дома.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Определить доски объявления, расположенные у подъездов многоквартирного жилого дома, как место размещения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях»

**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)

«против» - 0 голосов (0%)

«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Определить доски объявления, расположенные у подъездов многоквартирного жилого дома, как место размещения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях»**16. По шестнадцатому вопросу повестки дня "О выборе места (адреса) хранения протоколов общих собраний"**

Слушали \_\_\_\_\_ с предложением определить место хранения протоколов общих собраний, квартира № \_\_\_\_\_ данного многоквартирного дома.

**Вопрос, поставленный на голосование:** «Определить место хранения протоколов общих собраний по адресу: г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4, квартира № \_\_\_\_\_»**Итоги голосования:**

«за» - 86,0 голосов (100%)

«против» - 0 голосов (0%)

«воздержались» - 0 голосов (0%)

**Принятое решение:** «Определить место хранения протоколов общих собраний по адресу: г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4, квартира № \_\_\_\_\_»**Приложения:**

№ п.п	Наименование документа	Кол-во листов
1.	Уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4, с повесткой дня от «24» сентября 2013г.	2
2.	Реестр ознакомления собственников с уведомлением о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4, с повесткой дня от «24» сентября 2013г.	1
3.	Лист регистрации собственников, принявших участие в голосовании при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4 «05» октября 2013 г.	2
4.	Доверенность председателя Совета многоквартирного дома №1 от «05» октября 2013г.	1
5.	Положение о Совете многоквартирного дома	6
6.	Проект договора управления многоквартирного дома с приложениями	18

Председатель собрания \_\_\_\_\_  
(подпись)Секретарь собрания \_\_\_\_\_  
(подпись)

Уполномоченное лицо от имени собственников \_\_\_\_\_

5  
" 24 " сентября 2013г.

**Уведомление о проведении внеочередного общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4.**

**УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК !**

Сообщаю Вам, что по инициативе собственника квартиры № Межецкого Константина Юрьевича будет проведено внеочередное общее собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома " 5. " октября 2013 г. в 16 часов 00 мин. во дворе дома, расположенного по адресу: город Белово, ул. Хмельницкого, д. N 4.

В проведении собрания примет участие представитель ООО "Эксперт".

Для регистрации в качестве участника общего собрания при себе необходимо иметь:

1) физическим лицам указанное уведомление, документ, удостоверяющий личность, свидетельство или заверенную копию свидетельства о праве собственности на жилое (нежилое) помещение;

2) юридическим лицам - доверенность юридического лица - собственника жилых (нежилых) помещений, иные документы, подтверждающие право собственности на помещение.

Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Повестка дня Общего собрания:**

1. Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания;
2. Выбор уполномоченного лица для осуществления всех фактических и юридических действий, во исполнение решений, принятых на общем собрании;
3. Избрание членов совета многоквартирного дома;
4. Избрание председателя из числа членов совета многоквартирного дома;
5. Утверждение срока осуществления полномочий совета многоквартирного дома;
6. Утверждение Положения о Совете многоквартирного дома;
7. Уполномоченному лицу от имени собственников, выдать доверенность председателю совета многоквартирного дома на право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления, контроля их исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий;
8. Расторжение действующего договора обслуживания многоквартирного дома № 4 по ул. Хмельницкого г. Белово № 14/2012 от 01 июля 2012г;
9. Выступление представителей управляющей организации, претендующей впервые на управление домом о возможностях своей организации, о существенных условиях их договора управления в целом, о необходимом наборе работ и услуг по договору за определенную цену, о возможности исключения или добавления работ и услуг с соответствующим изменением стоимости договора;
10. Выборы способа управления многоквартирным домом (при выборе непосредственного способа управления либо путем создания ТСЖ, вопросы № 11 и 12 снимаются с голосования);
11. Выборы управляющей организации ООО «Эксперт»;
12. Обсуждение и утверждение существенных условий предложенных управляющей организацией договора управления:
  - Определение срока, на который будет заключаться договор;
  - Утвердить объем и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
  - Утверждение порядка внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
13. Утверждение размера платы "за содержание и текущий ремонт";



14. Утверждение размера платы "за капитальный ремонт";
15. О выборе места размещения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений и его решениях;
16. О выборе места (адреса) хранения протоколов общих собраний.

**Напоминаем Вам:**

**Никто кроме собственников не может решать вопросы управления их имуществом. Поэтому только общее собрание как единственный орган управления домом может и обязан решать вопросы управления, пользования и распоряжения общим имуществом дома. Решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).**

Собственник помещения вправе голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность. Доверенность на участие в Общем собрании должна быть оформлена в письменном виде, содержать сведения о представляемом собственнике помещения, его представителе и должна быть удостоверена нотариально, либо удостоверена организацией, в которой доверитель (собственник помещения) работает или учится, или жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства, или администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Доверенность прикладывается к решению собственника помещения при голосовании и подлежит хранению вместе с материалами Общего собрания.

Для предварительного ознакомления с проектом договора управления многоквартирным домом, иными документами, которые будут обсуждаться на общем собрании, Вы можете обратиться в удобное для Вас время с 09 час. 00 мин., до 18 ч. 00 мин. по адресу: город Белово, ул. Хмельницкого, дом N4 кв. .

Инициатор общего собрания \_\_\_\_\_

**Реестр ознакомления собственников многоквартирного дома по адресу:  
г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4 с уведомлением  
о проведении внеочередного общего собрания "24" сентября 2013г.**

№п.п	№ помещения	Ф.И.О. собственника	Подпись	Дата получения уведомления	Примечание
1	9			24.09.13	
2	9			24.09.13	
3	6			24.09.13	
4	11			24.09.13	
5	5			24.09.13	
6	7			24.09.13	
7	4			24.09.13	
8	2			24.09.13	
9	17			24.09.13	
10	16			24.09.13	
11	13			24.09.13	
12	12			24.09.13	
13	8			24.09.13	
14	3			24.09.13	
15	10			24.09.13	
16	18			24.09.13	
17					
18					

**Лист регистрации  
 собственников, принявших участие в голосовании при проведении внеочередного общего собрания  
 собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
 г. Белово, ул. Хмельницкого, дом №4. " 5 " октября 2013 г.**

№ п/п	№ помещения	Ф.И.О. (наименование юридического лица) собственника помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Доля в праве общей собственности	Количество Голосов	Сведения о явке на общее собрание	Сведения о документе, подтверждающем право собственности (нужное подчеркнуть)
1	9		1/2 9,2	1/2	3,4		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
2	9		1/2 9,2	1/2	3,4		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
3	6		11,9	1	6,0		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
4	11		7,6	1,0	5,6		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
5	5		7,6	1	5,6		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
6	7		8,04	1	5,9		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
7	4		57,9	1	4,3		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
8	2		76,1	1	5,6		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
9	17		79,1	1	5,8		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
10	16		57,6	1	4,2		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
11	13		77	1	5,7		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____

12	12		92	1
13	8	"	76	1
14	3	"	88	1
15	10		82	1
16	18		77,3	1
17				
18				
19				
20				
21		ИТОГО	1169,3	

Председатель

Секретарь

6,8		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
5,6	1	Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
6,5		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
6,0		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
5,7		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____
86,0		Свидетельство о регистрации права собственности: (договор купли-продажи) серия _____ № _____ дата _____

8

Кемеровская область, город Белово, ул. Хмельницкого, дом №4.

**Доверенность N 1**  
**председателю Совета многоквартирного дома**  
**Пятое октября две тысячи тринадцатого года**

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Кемеровская область, город Белово, ул. Хмельницкого, дом №4 в лице уполномоченной общим собранием собственников помещений указанного многоквартирного дома

действующей на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Кемеровская область город Белово ул. Хмельницкого, дом №4 проведенного в форме очного голосования, протокол N 1 от «05» октября 2013 г. в соответствии с ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, настоящей доверенностью уполномочивают председателя Совета многоквартирного дома

паспорт серии

выдан

код подразделения

, зарегистрирована по адресу: I

дом №4 кв. № вести от имени и в интересах собственников указанного многоквартирного дома переговоры с лицами, оказывающими услуги по содержанию и (или) выполняющими работы по ремонту общего имущества в таком доме, и предоставляют ему право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления многоквартирным домом, подписи таких договоров, контроля их исполнения. Подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направление в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ; выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Доверенность выдана сроком на один год.

Образец подписи \_\_\_\_\_ удостоверяю.  
(подпись)

Уполномоченный внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома

Утверждено  
решением внеочередного общего собрания  
собственников помещений в  
многоквартирном доме  
(протокол №1 от 05.10.2013г.)

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о Совете многоквартирного дома,**  
**расположенного по адресу город Белово, улица Доватора, дом № 4.**

**1. Общие положения**

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 05.10.2013 г.), расположенном по адресу: г. Белово, ул. Хмельницкого, дом № 4 (далее – МКД), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кемеровской области и города Белово, настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – УК), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией г. Белово, другими органами исполнительной власти.

1.6. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

**2. Цели создания Совета**

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

2.3. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с Управляющей организацией и органами местного самоуправления.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

### **3. Функции Совета**

Совет дома:

3.1. Иницирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

3.2. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом;

3.3. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;

3.4. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании;

3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- запрашивает у УК необходимую проектную, техническую и иную документацию, с целью контроля за использованием общего имущества дома, соответствия требований проектной документации выполняемым мероприятиям по техническому обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций;
- запрашивает у УК и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;
- запрашивает у УК отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;
- определяет место хранения, правила и порядок доступа Собственников ко всей технической, проектной и иной документации, касающейся МКД, за исключением бухгалтерской и иной документации, ведение которой относится к деятельности УК;
- наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;
- контролирует обеспечение УК полноты и сохранности технической, проектной и иной документации по МКД;



3.6. Участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;

3.7. Информировывает Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;
- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД;

3.8. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом;

3.9. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.10. Инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

3.15. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета;

3.16. Проводит не реже чем один раз в год проверку финансовой деятельности Управляющей компании. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

3.17. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям Общего собрания Собственников и настоящему Положению.

#### **4. Председатель Совета**

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. От имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;

4.2. Доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на информационных стендах в подъездах МКД;

4.3. На основании доверенностей, выданных Собственниками, заключает на условиях, указанных в решениях общих собраний Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УК копии этого договора;

4.4. Осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

4.5. На основании доверенностей, выданных Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

4.6. Утверждает (после обсуждения Советом) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и план таких работ;

4.7. Согласовывает (после обсуждения Советом) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование (аренду) общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом;

4.8. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;

4.9. Согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

4.10. Участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

4.11. При выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ;

4.12. От имени Собственников обращается в УК, администрацию города Белово, другие органы исполнительной власти города и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

4.13. Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий совета его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

## **5. Порядок формирования Совета**

5.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме;

5.2. Количество членов Совета должно быть не менее трёх, но не более семи; от одного подъезда в Совете дома может быть не более двух представителей;

5.4. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме об избрании Совета до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании;

5.5. Если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений, Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме каждые два года;

5.6. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

5.7. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

## **6. Порядок работы Совета**

6.1. Заседание Совета дома может быть собрано по предложению одного из членов совета или председателя.

6.2. Председатель обязан созывать Совет дома не реже, чем один раз в три месяца.

6.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону.

6.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее трёх членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

6.4. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается всеми членами Совета, принявшими участие в заседании. Решения Совета дома служат руководством к действию членов Совета и председателя и обязательны к выполнению членами Совета и председателем.

6.5. Любой собственник дома может присутствовать на заседании Совета дома, если со стороны членов Совета нет возражений.

## **7. Взаимодействие Совета с Управляющей организацией**

7.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией, Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

7.2. Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета дома, который доводит предложения Управляющей организации до сведения Совета дома и созывает Совет не позднее, чем через 14 дней с даты поступления предложения от управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений Управляющей организации Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений

Управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения Управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников.

В случае вынесения предложения Управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников дома, результат голосования доводится до Управляющей организации в течение 5 дней после оформления протокола собрания в письменном виде под подпись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение общего собрания собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа, заверенным всеми членами Совета, участвовавшими в принятии решения. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

7.3. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК, регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения общего собрания собственников.

7.4. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по предложению Управляющей Организации.

## **8. Взаимоотношения Совета дома и собственников дома**

8.1. Председатель и Совет дома не имеют никаких иных интересов, отличных от интересов собственников многоквартирного дома;

8.2. Совет и председатель дома при любых обстоятельствах должны действовать в интересах собственников дома в соответствии со ст. 7.1. настоящего положения. Совет и председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг;

8.3. Совет дома и председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета дома. Совет дома и председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, выходящим за зону ответственности Управляющей организации в соответствии с договором управления;

8.4. Собственники дома могут обращаться к членам Совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

Совет не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию собственников.

## **11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете**

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения простого большинства голосов на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г. Белово

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Собственники** помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Белово, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ в лице председателя Совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на Доверенности №1 от \_\_\_\_\_ г., и на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Белово, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, проведенного в форме очного голосования №1 от \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.) именуемые в дальнейшем «**Собственники**» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»**, в лице генерального директора Козлова Сергея Михайловича, действующего на основании Доверенности №2 от 01.09.2013г., именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **город Белово, поселок Бабанакovo**, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственника и иным лицам, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, в т.ч. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени, но за счет Собственников.

**2. Состав общего имущества, перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень предоставляемых коммунальных услуг**

2.1. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на отоплении, на системах горячего и холодного водоснабжения до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках. Вентиль не относится к общему имуществу многоквартирного дома;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- по электрооборудованию — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, до оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

2.2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Перечни работ и услуг, указанных в п.п. 2.3,2.4 могут быть изменены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.6. В перечень коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме включены:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) отопление;

г) горячее водоснабжение;

д) электроснабжение.

2.7. Для предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг указанных в п. 2.6. настоящего договора, собственники помещений в многоквартирном доме поручают Управляющей организации заключить договора поставки коммунальных ресурсов от имени Управляющей организации и за счет собственников помещений в многоквартирном доме, где Управляющая организация не является потребителем коммунального ресурса.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила). В случае привлечения на договорной основе третьих лиц к оказанию отдельных видов услуг и работ по настоящему договору, ответственность за их действия несет Управляющая организация.

3.1.2. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, внутри его помещения.

3.1.3. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения недостатков. В течение 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Собственника о принятом решении.

3.1.4. Устранять неисправности в сроки, согласно Приложения №3, определенные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.5. По требованию Собственника направлять своего представителя для составления акта ненадлежащего качества работ и услуг в соответствии с "Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения", утвержденными Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г.

3.1.6. Уменьшить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально количеству календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять к оплате счет-квитанцию.

3.1.8. Обеспечить учет поступающих денежных средств от собственников и нанимателей данного дома и расходование этих средств исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме. По заявке Собственников предоставлять сведения о балансе доходов-расходов этих средств.

Ежемесячно, до 30 числа следующего месяца за отчетным, предоставить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора.

Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставить Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.1.9. Вести отдельный накопительный учет средств, отчисляемых Собственниками на текущий и капитальный ремонт дома. По решению общего собрания собственников дома финансировать расходы, связанные с проведением капитального ремонта за счет накопленных средств.

3.1.10. Ставить в известность Собственников о намерении произвести какие-либо работы и услуги в доме, согласовывать объемы, перечень выполняемых работ и услуг.

3.1.11. Информировать Собственников об изменении качества услуг, о сбоях в работе инженерного оборудования, иных неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

3.1.12. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.14. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.16. Истребовать неиспользованные денежные средства от прежней управляющей организации общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», накопленных собственниками по статье «текущий ремонт» и «капитальный ремонт».

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Выполнять работы и услуги по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения сторонних организаций, имеющих необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников, как в судебном, так и в досудебном порядке.

3.2.6. Прекращать предоставление услуг Собственнику в случае просрочки оплаты более трех месяцев (до ликвидации задолженности).

3.2.7. Контролировать индивидуальные и общедомовые приборы учета (водомеры, электросчетчики), 1 раз в шесть месяцев производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на снятие приборов учета (гос.поверка, замена в случае истечения межповерочного интервала, либо сомнения в правильности работы прибора учета).

3.2.8. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг.

3.2.9. На основании личного заявления собственника помещения в многоквартирном доме производить установку, замену, опломбировку и принятие к учету индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организацией.

### **3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также права и законные интересы соседей, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

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

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

3.3.2. Вносить плату по настоящему договору в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.



- 3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещений в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 3.3.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещениях многоквартирного дома.
- 3.3.8. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещениях многоквартирного дома, их реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.
- 3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, обеспечивать сохранность приборов учета.
- 3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения многоквартирного дома, в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.11. Допускать в помещения многоквартирного дома должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.3.12. При необходимости, с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.
- 3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.14. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.
- 3.3.15. При отчуждении помещения в многоквартирном доме третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на помещение.
- 3.3.16. В случае выбора иной формы управления рассчитаться с Управляющей организацией, путем внесения дебиторской задолженности в кассу предприятия либо перечисления на расчетный счет управляющей компании, только после полного расчета предоставлять данные о выборе формы управления.
- 3.3.17. При необходимости обращаться в Управляющую организацию за получением выписок из лицевых счетов и оплачивать их.
- 3.3.18. Отдельно оплачивать вынос с лестничных клеток и вывоз крупногабаритного мусора (холодильников, диванов, кроватей, стиральных машин, и т.д.), строительного мусора на основании выставленного счета- фактуры.
- 3.3.19. В течение 10- ти календарных дней уведомлять расчетно-информационный центр об изменении Собственника, количества постоянно проживающих в квартире с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства.

3.3.20. При смене Собственника произвести переоформление лицевого счета в Управляющей организации, а так же в расчетно-информационном центре в течение месяца.

3.3.21. Оплату за услуги не входящие в перечень обязательных работ производить согласно калькуляции.

#### **3.4. Собственники вправе:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением в многоквартирном доме и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации перерасчета размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации производить начисления за жилищные услуги с учетом имеющихся у собственника помещения и его членов семьи льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору в соответствии с п.6 Договора.

3.5. Собственники не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных ресурсов, срывать пломбы с опломбированных счетчиков.

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.6. Без согласования с Управляющей организацией производить замену приборов учета.

#### **4. Цена договора, порядок расчетов**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у собственника жилого/нежилого помещению в соответствии с утвержденными ценами на отдельные виды работ и услуг согласно Приложениям №1, №2 к договору и составляют:

№п.п	Наименование услуг	Стоимость на 1м2
1	Работы по содержанию общего имущества (МКД)в т.ч.	
1.1.	работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома	
1.2.	Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения МКД	
1.3.	Работы по содержанию иного имущества МКД	
2.	Текущий ремонт	
3.	Капитальный ремонт	
Всего		

4.2. Размер платы может быть пересмотрен решением общего собрания собственников многоквартирного дома, а так же изменяется согласно изменениям тарифов, принимаемых решениями Администрации Беловского городского округа.

4.3. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, вносится Собственниками ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по платежным извещениям на расчетный счет ООО «БЦКП» в соответствии с агентским договором, заключенным между ООО «БЦКП» и ООО «Эксперт».

4.4. Начисление и оплата за предоставляемые коммунальные услуги производятся Собственником организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ. Начисление оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги может производиться Управляющей организацией при согласовании с Собственником.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится в соответствии с требованиями Постановления правительства №354 от 06.05.2011г.

4.5. В случае неполучения Собственником платежного извещения за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу ООО «БЦКП» в указанные выше сроки.

4.6. 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 №354 от 06.05.2011г.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011г.

4.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные настоящим договором, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему договору по причинам непреодолимой силы, стихийных бедствий, войн, крупных аварий ресурсоснабжающих организаций, действий или бездействий органов государственной власти, третьих лиц, воспрепятствовавших выполнению обязательств, которые не могли быть предусмотрены и предотвращены Управляющей организацией или Собственником жилого помещения.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Собственники несут ответственность за предоставление недостоверных данных по показаниям индивидуальных приборов учета.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения — в судебном порядке.

9.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей обеих сторон.

9.3. 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 Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.

9.4. В случае изменения законодательства Российской Федерации, Кемеровской области, нормативных правовых актов органов местного самоуправления Беловского городского округа условия настоящего договора считаются соответственно измененными с момента вступления в силу нормативного правового акта, даже в том случае, если между сторонами не заключено дополнительное соглашение.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

9.6. Данный договор является обязательным для исполнения для всеми Собственниками помещений многоквартирного дома.

9.7. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

## **10. Реквизиты и подписи сторон.**

### **Управляющая организация:**

ООО «Эксперт» 652616, Кемеровская область, г.Белово, ул. Доватора, дом 4 оф. 3.

ИНН 4202045890 КПП 420201001 ОРГН 1134202000690

Тел.8 (384-52) 55-969. Моб. т. 8-905-907-87-37; 8-901-616-59-69.

E-mail: expert1377@mail.ru

Генеральный директор \_\_\_\_\_ С.М. Козлов  
М.П.

### **Собственники:**

**Председатель совета многоквартирного дома**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

( в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290)

№ п/п	Виды работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома	Состав работ	Периодичность выполнения	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)	Годовая плата (рублей)
<b>1</b>		<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов</b>			
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	<p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</p> <p>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <p>признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</p> <p>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</p> <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;</p>	2 раза в год (весной и осенью)		
1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	<p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;</p> <p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</p> <p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	2 раза в год (весной и осенью)		
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	<p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год (весной и осенью)		

1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	<p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год (весной и осенью)		
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	<p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год (весной и осенью)	По мере необходимости	1 раз в год
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	<p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</p>	2 раза в год (весной и осенью)		
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	<p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	2 раза в год (весной и осенью)	Постоянно	В случае выявления дефекта

1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год (весной и осенью)		
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год (весной и осенью)		
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год (весной и осенью)		
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В случае выявления дефекта		
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; при выявлении повреждений и нарушениях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год (весной и осенью)		
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах	определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); очистка от сажи дымоходов и труб печей; устранение завалов в дымовых каналах.	2 раза в год (весной и осенью)		

2.3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета;	Ежегодно после окончания отопительного		
		постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Постоянно		
		контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	В случае выявления дефекта		
		восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;			
		контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;			
		контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;			
		промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;			
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год				
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	Ежегодно после окончания отопительного периода		
		промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
		проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	По мере необходимости		
		удаление воздуха из системы отопления;			
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	2 раза в год (весной и осенью)		
		проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;			
		техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;			
		контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков и проводки.	В случае выявления дефекта		
3	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме				
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей;	3 раза в неделю		
		влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, протирка поручней лестничных маршей, дверных ручек;	летом 2 раз в месяц, зимой 1 раз в месяц		
		влажная протирка подоконников, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, чердачных лестниц;	2 раза в год (весной и осенью)		
		мытьё окон, стеновых панелей, обметание потолков, стен;	2 раза в год (весной и осенью)		
		проведение мероприятий, не допускающих проникновения посторонних лиц в подвальные и чердачные помещения	Постоянно		
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год			



3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года	очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости		
		сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	В дни снегопада		
		очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в неделю		
		очистка придомовой территории от наледи и льда;	В случае гололеда 1 раз в сутки		
		очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раза в неделю		
		уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	3 раза в неделю		
3.3	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	подметание и уборка придомовой территории;	3 раза в неделю		
		очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	2 раза в неделю		
		уборка и выкашивание газонов;	При достижении травостоя высотой более 20 см, но не реже 2 раз за сезон		
		прочистка ливневой канализации;	2 раза в год (весной и осенью)		
		уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	3 раза в неделю		
3.4	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	Постоянно		
		организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.			
3.5	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, противопожарного водоснабжения.	2 раза в год (весной и осенью)		
3.6	Обеспечение устранения аварий, выполнения заявок населения.	в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	Круглосуточно		
<b>ИТОГО</b>					

Управляющая организация:  
Генеральный директор \_\_\_\_\_ С.М. Козлов

Собственники:  
Председатель совета МКД \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## ПЕРЕЧЕНЬ

### услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

#### 1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

#### 2. Стены и фасады

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

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, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

#### 8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

#### 9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

#### 10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

#### 11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

#### 12. 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.

#### 13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

#### 14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

#### 15. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственниками (уполномоченным ими органом) либо с организацией, обслуживающей

жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Управляющая организация:

Генеральный директор \_\_\_\_\_ С.М. Козлов

Собственники:

Председатель совета МКД \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**  
 устранения неисправностей при выполнении  
 внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей  
 жилого дома и его оборудования

Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
1. Кровля - Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
2. Стены:	
2. 1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
2. 2. Неплотность в дымоходах и сопряжениях их с печам	1 сутки
3. Оконные и дверные заполнения:	
3. 1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек.	в зимнее время 1 сутки в летнее время 3 суток
3. 2. Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
4. Внутренняя и наружная отделка:	
4. 1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
4. 2. Нарушение связи наружной облицовки	Немедленное принятие мер безопасности
5. Полы - Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости и гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
6. Печи - Трещины и неисправности в печах, дымоходах, которые могут вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожают пожарной безопасности здания	1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
7. Санитарно-техническое оборудование:	
7. 1. Течи в кранах водопроводных и сливных бачков	1 сутки
7. 2. Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления, газооборудования) аварийного порядка	Незамедлительно
8. Электрооборудование:	
8. 1. Неисправности вводнораспределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
8. 2. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа

8. 3. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Незамедлительно
8. 4. Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
9. Неисправности приборов учета потребления воды, тепловой и электрической энергии	5 суток

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки потребителей.

Управляющая организация:

Генеральный директор \_\_\_\_\_ С.М. Козлов

Собственники:

Председатель совета МКД \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /