

Договор № 52 управления многоквартирным домом

г. Уссурийск

"01" января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УЖИК-1», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Ген.директора Лахман Михаила Станиславовича, действующего на основании Устава, и собственники жилых помещений в многоквартирном доме по ул.Советская, 97 в лице Председателя Совета многоквартирного дома Кашенко Натальи Анатольевны, действующей на основании Решения собственников жилья, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения.

Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.1. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

Работы по капитальному ремонту выполняются в соответствии с Законом Приморского края от 07.08.2013 г. № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» силами подрядных организаций или Управляющей организацией по отдельному договору.

В случае принятия собственниками многоквартирных домов решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя владельца специального счета Управляющую организацию, капитальный ремонт проводится силами Управляющей организации или подрядной организацией, право заключения договора с которой принадлежит владельцу специального счета.

1.2. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.3. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены решением общего собрания собственников помещений. Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только то имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Состав общего имущества приведен в Приложении № 2.

1.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено настоящим Договором.

1.6. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору в соответствии со ст. 162 ЖК может быть один из собственников, иное лицо, действующее по доверенности, оформленной в простой письменной форме или председатель совета многоквартирного дома при наличии полномочий.

1.7. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) лицо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.8. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2. Термины, используемые в Договоре.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку лестничных площадок и маршей, если собственниками не принято решение о поручении производства уборки иному лицу;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТКО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (за исключением приборов учета тепла, ГВС и ХВС);
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (пожарной сигнализации и т.д.);
- оплата работ подрядной организации за обслуживание приборов учета тепловой энергии, ГВС и ХВС.

3. Цель договора.

3.1. Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входят жилые (нежилые) помещения.

В соответствии со ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, обеспечить предоставление коммунальных услуг - холодное и горячее(при наличии) водоснабжение, отопление, электроснабжение в доме по адресу: Приморский край, г.Уссурийск, ул.Советская, дом № 97.

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

4. Предмет договора.

4.1. Собственник помещения поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять содержание и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты работ.

5.1.3. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на обслуживаемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее

истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по текущему ремонту общего имущества.

5.1.4. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет предоставляется собственникам путем размещения в письменной форме информации на информационных досках в каждом подъезде МКД и направляется в письменной форме заказным письмом с уведомлением либо вручается под роспись председателю Совета дома. Форма отчета разработана Министерством строительства и ЖКХ РФ в соответствии со стандартами раскрытия информации.

При отсутствии избранного собственниками председателя Совета дома, одному из собственников жилого помещения в данном МКД, либо направляется собственнику, уполномоченному собственниками на общем собрании. Информация может быть предоставлена по письменному запросу собственника жилого помещения МКД.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также оставшихся в связи с неисполнением обязательств.

5.1.5. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

5.1.6. Осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме ежедневно в четверг с 9.00 до 18.00 часов.

5.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении № 1, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

5.1.8. Вести поадресный учет поступающих средств и отчетность по исполненным обязательствам.

5.1.9. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому.

5.1.10. Рассматривать в сроки, установленные действующим законодательством, обоснованные жалобы и заявления Потребителей, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества и давать по ним ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

5.1.11. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений.

5.1.12. Обеспечить техническое обслуживание Узлов учета тепловой энергии, в случае установки их на системах отопления и ГВС в жилом доме, посредством заключения договоров с обслуживающими организациями на данный вид работ. В случае увеличения стоимости обслуживания обслуживающей организацией, стоимость обслуживания меняется.

5.1.13. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и гарантию безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязательность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных при их обработке.

5.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. На основании утвержденного собственниками жилых помещений многоквартирного дома плана работ и/или сметы по текущему ремонту и с письменного согласия Совета МКД определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, при наличии средств на лицевом счете дома либо внесении собственниками и нанимателями дополнительных средств на проведение необходимых работ.

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем общедомового имущества.

- 5.2.3. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в случаях и порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг».
- 5.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.5.4. настоящего Договора.
- 5.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном законом порядке, превышающую три месяца задолженность по оплате услуг в рамках Договора с привлечением третьих лиц с возложением на должника всех понесенных Управляющей организацией расходов и затрат.
- 5.2.6. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- 5.2.7. За счет средств собственников привлекать специализированные организации или экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания.
- 5.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 5.2.9. Управляющая организация вправе устанавливать приборы коммерческого учета тепла, воды, электроэнергии, и других приборов – как за счет Собственника (с его согласия), так и из собственных, или заемных средств с письменного согласия Собственников.
- 5.2.10. В период действия настоящего Договора Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
- 5.2.11. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
- 5.2.12. По поручению собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).
- 5.2.13. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 5.2.14. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.
- 5.2.15. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 5.2.16. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.
- 5.2.17. Направлять доходы, полученные от использования общего имущества на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий. 25% средств, полученных от использования общего имущества, является вознаграждением Управляющей организации.

5.2.18. В случае возникновения необходимости в проведении работ и предоставлении услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, невыполнение которых может создать угрозу бесперебойного (безопасного) функционирования (состояния) инженерных сетей, строительных (ограждающих несущих и ненесущих) конструкций, относящихся к общему имуществу дома, управляющая организация вправе дополнительно по своему усмотрению произвести указанные работы и услуги.

5.2.19. Размещать рекламу на оборотной стороне платежного документа.

5.2.20. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, производить денежное вознаграждение Председателю Совета многоквартирного дома.

5.3. Собственники имеют право:

5.3.1. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с обслуживанием жилого дома, и лиц его замещающих.

5.3.2. Определить уполномоченного представителя для оформления договора на содержание и выполнение работ по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

5.3.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

5.3.4. Требовать от исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.3.5. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

5.3.6. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

5.3.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом на несколько месяцев вперед.

5.3.8. При наличии договора, содержащего положения об обеспечении предоставления коммунальных услуг, заключенного с Управляющей организацией, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Внесение собственником платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией. При этом Управляющая организация отвечает за обеспечение надлежащего предоставления коммунальных услуг Собственникам и не вправе препятствовать Собственникам в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

5.4. Собственники обязаны:

5.4.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие работы и услуги, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

5.4.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

5.4.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

5.4.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

5.4.5. Извещать Управляющую организацию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве

временно проживающих граждан на срок более 3-х дней. Своевременно предоставлять в Управляющую организацию сведения об индивидуальных приборах учета и их показаниях

5.4.6. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

5.4.7. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

5.4.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

5.4.9. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

5.4.10. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

5.4.11. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД и председателя совета из числа членов совета.

5.4.12. 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.

5.4.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

5.4.14. Согласовывать Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов, нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При их отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Обеспечит сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения.

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

5.4.16. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора ТКО и на придомовой территории. В случае проведения ремонта в квартире собственники и наниматели жилых помещений обязаны самостоятельно и за свой счет производить вывоз строительного мусора на полигон для утилизации ТКО или в случае вывоза мусора силами Управляющей организацией, оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией счета.

5.4.17. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

5.4.18. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя, использование на ГВС и др.)

5.4.18. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

5.4.19. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

5.4.20. Не устанавливать, не подключать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и иные приемно-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже дома.

5.4.21. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств и отопительных приборов.

5.4.22. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, подвалы. Не хранить в принадлежащих им местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования.

5.4.23. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещениях, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за услуги по содержанию жилого помещения.

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе:

- оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения,
- расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, отведения сточных вод, потребляемых/отводимых при выполнении минимального перечня работ/услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением коммунальных услуг на ОДН по п.40 Правил № 354)
- обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг,
- на снятие показаний приборов учета,
- на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

6.2. Собственники и наниматели жилых помещений самостоятельно оплачивают услуги банка по приему квартирных платежей.

6.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем работ и услуг, указанным в Приложении №1

6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц составляет 21,31 руб.

Стоимость работ за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определена в Приложении № 1 и устанавливается на срок один год.

По истечению срока действия тарифа на содержание и ремонт собственники обязаны утвердить тариф на содержание и ремонт в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае если собственники по истечению срока действия установленного тарифа на содержание и ремонт не утвердили его на новый срок, управляющая организация, руководствуясь п.4 ст.158 ЖК РФ вправе установить тариф, утвержденный органом местного самоуправления, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с п.9а Приказа Министерства строительства и ЖКХ РФ от 31 июля 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в МКД», может определяться на период более одного календарного года с учетом индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные ресурсы в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных правительством Российской Федерации.

6.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (квитанции-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.8. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляю-

щей организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

6.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления Уссурийского городского округа. Перерасчет платы по услуге « содержание жилья» не производится.

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

6.13. При соблюдении управляющей организацией условий договора управления по услуге «содержание и текущий ремонт», в том числе по услугам, которые выполняются по мере необходимости при отсутствии в конкретном отчетном периоде потребности в их выполнении, перерасчет не производится.

7. Ответственность Сторон.

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

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

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, или не принятия решения собственников по капитальному и текущему ремонту. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.5. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ.

7.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе выставить оплату за фактически проживающих.

7.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятии собственниками решения о его ремонте Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

7.11. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию

Общего имущества Собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

- повторного выполнения работы (оказания услуги);

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

7.12. Управляющая организация несет ответственность за оказываемые услуги по настоящему договору в пределах, определяемых балансовой принадлежностью объектов, относящихся к данному многоквартирному дому (земля, внутренние и наземные инженерные сооружения и др.)

7.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия.

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

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Контроль над соблюдением настоящего договора, в пределах своей компетенции осуществляется:
- собственниками жилых помещений;

- органами территориально общественного самоуправления (Советом МКД)

- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами;

- территориальными органами Государственной жилищной инспекции РФ;

- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями и др. уполномоченными органами.

8.4. Споры, вытекающие из Договора, подлежат разрешению в судебном порядке по месту заключения договора или по месту нахождения управляющей организации.

9. Срок действия Договора.

9.1. Договор заключен на срок один год с 1 января 2018 г. по 1 января 2019 г., если ни одна из сторон не заявит о его прекращении либо изменении, настоящий договор считается пролонгированным на следующие календарные годы.

9.2. В случае если стороны не придут к взаимному соглашению по вопросам, возникшим при исполнении настоящего договора, он подлежит расторжению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством на территории РФ.

9.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента предоставления подтверждающих документов о прекращении у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.

9.4. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора.

10.1. В случаях нарушения качества работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника, общему имуществу Собственников, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

10.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

10.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

10.4. Акт составляется в присутствии Собственника. При отсутствии собственника и лиц пользующихся его помещением, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующемуся его помещением. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

10.5. Управляющей организация не несет ответственности перед контролирующими органами Уссурийского городского округа или жилищной инспекции за невыполненные работы по настоящему Договору, если их выполнение не было оговорено в настоящем Договоре и (или) не было утверждено на общем собрании Собственников или уполномоченным ими представителем, а также при отсутствии средств на счете дома, необходимых для выполнения указанных работ.

11. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

11.1. Порядок передачи технической документации осуществляется в соответствии с разделом V Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416.

12. Расторжение договора.

12.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости.

12.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество дома и выполненные работы.

12.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за 90 дней до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

13. Прочие условия.

13.1. Организация проведения общих собраний собственников предусматривает оформление в форме Регламента проведения общего собрания, устанавливающего компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников.

13.2. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

13.3. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если

собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

13.4. Контроль деятельности Управляющей организации осуществляется Собственниками путем: подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг, а в случае его отсутствия - любым из собственников;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

13.5. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

13.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

13.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

13.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений МКД.

13.9. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Протокол № 1/2017 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «13» декабря 2017 г.

Приложение № 4. Форма платежного документа.

Приложение № 5. Форма акта выполненных работ.

14. Реквизиты сторон.

Управляющая организация

ООО «УЖИК-1»

692522, Приморский край, г. Уссурийск,

ул. Тургенева, 33а, 26-99-55

ИНН/КПП 2511070636/251101001

р/счет 40702810500610000825

к/сч 30101810200000000803

ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»

в г. Уссурийске

БИК 040507803

Ген. директор

Лахман М.С.



Собственник помещения

Кашенко Н.А.

Паспорт: Серия 05 11 № 916015

выдан 21.11.11 г. кем ОУФМС г. Уссурийска

Собственник жилого помещения,

расположенного по адресу:

Приморский край, г. Уссурийск

ул. Советская

дом. № 97, кв. 60

подпись

Кашенко Н.А.

расшифровка подписи

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу г.Уссурийск, ул. Советская, 97.

I. Перечень услуг, связанных с содержанием жилья и оплачиваемых за счет платы за содержание жилья:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.2. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.3. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
- 1.4. Регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 1.5. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 1.6. Уборка и очистка придомовой территории.
- 1.7. Промывка и опрессовка систем центрального отопления
- 1.8. Дератизация и дезинсекция.
- 1.9. Санитарная уборка лестничных клеток

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома:

- 2.1. Устранение мелких деформаций, частично поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен.
- 2.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий.
- 2.4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции (частично).
- 2.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений, замена разбитых стекол окон в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 2.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- 2.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 2.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 2.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 2.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки, запорную арматуру в жилых зданиях).
- 2.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 2.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- 2.13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
- 2.14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и обслуживания спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
- 2.15. Проверка заземления ванн.
- 2.16. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.17. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

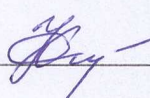
- 2.18. Ремонт просевших отмосток
- 2.19. Утепление чердачных перекрытий.
- 2.20. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 2.21. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 2.22. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 2.23. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 2.24. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 2.25. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 2.26. Согласно решения общего собрания собственников жилья, принятого законным порядком, допускается использование накопившихся денежных средств на другие цели и ремонтные работы, направленные на достижение комфортного и безопасного проживания граждан этого дома.
- 2.27. Прочистка дымовентиляционных каналов.
- 2.28. Обслуживание общедомовых приборов учета.
- 2.29. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 2.30. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

Подписи сторон:

Управляющая организация



Собственник



Состав общего имущества многоквартирного дома

1. 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, шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи 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);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. 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);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и (или) обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отсекающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отсекающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линии телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системе теплоснабжения – отвод к регистру отопления;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник



The image shows a handwritten signature in blue ink over a horizontal line. The signature appears to be "В. - Шамурко Н. А."

Протокол № 1/2017
внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Уссурийск, ул. Советская, д. 97,
проведенного в форме очно-заочного голосования

Дата составления протокола: 13.12.2017 г.

Форма голосования: очно-заочная.

Инициатор проведения собрания в очно-заочной форме: Кащенко Наталья Анатольевна (кв. 60); СГРП № 25-25-12/062/2010-219 от 19.08.2010 г., паспорт: серия 0511 № 916015 выдан 21.11.2011 г. Отделом УФМС г. Уссурийска Приморского края.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст.44-48 ЖК РФ.

Дата проведения общего собрания/дата и время окончания приема заполненных решений собственников: начало: 01.12.2017 г. в 18 00 ч./ окончание: 12.12.2017 г. в 19 00ч.

Место проведения общего собрания /место приема решений собственников: г. Уссурийск, ул. Советская 97 / г. Уссурийск, ул. Советская, д. 97, кв. 60.

Место хранения протоколов: г. Уссурийск, ул. Тургенева 33-А (управляющая организация ООО «УЖИК-1»).

На дату и время окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня общего собрания, установлено, что:

- а) в многоквартирном доме имеются собственники, владеющие 3040,40 кв. м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100% голосов;
- б) до окончания приема решений собственников поступили решения от 61 собственника, владеющих 2193,91 кв. м. жилых помещений в доме;
- в) собственники, представившие решения до даты окончания их приема, своими голосами составляют 72,16 % от общего числа голосов собственников в доме, что подтверждает правомочность общего собрания по объявленной повестке дня;
- г) общее собрание объявляется состоявшимся;
- д) голосование проводилось путем передачи решений собственников помещений в многоквартирном доме по указанным в повестке дня вопросам в место и время, указанные в сообщении о проведении общего собрания собственников в форме очно-заочного голосования.

Повестка общего собрания собственников помещений:

1. Расторжение действующего договора управления с ООО «ЖЭУ-6»
2. Выбор способа управления МКД.
3. Выбор управляющей организации.
4. Утверждение условий договора и его заключение
5. Утверждение платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД
6. Выбор Председателя совета дома.
7. Выбор совета дома.
8. Наделение Председателя совета дома и совет дома полномочиями.
9. Оплата коммунальных ресурсов, потребленных в целях содержания общего имущества МКД
10. Передача аккумулированных и неизрасходованных денежных средств по статье: «Текущий ремонт».
11. Предоставление полномочий ООО «УЖИК-1» на взыскание неизрасходованных денежных средств собственников МКД.
12. Принятие решения о взаимодействии собственников и нанимателей помещений с ресурсоснабжающими организациями.
13. Решение об установлении порядка уведомления собственников помещений о проведении общих собраний собственников.
14. Решение об установлении порядка уведомления собственников помещений о результатах общих собраний.
15. Утверждение порядка хранения протоколов общих собраний с приложениями.

1. По первому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: расторгнуть действующий договор управления заключенный между собственниками помещений и ООО «ЖЭУ-6» с 31.12.2017 г.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2074,51 кв. м. голосов, что составляет 94,56 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 66,40 кв. м. голосов, что составляет 3,03% от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: расторгнуть действующий договор управления заключенный между собственниками помещений и ООО «ЖЭУ-6» с 31.12.2017 г.

Решение по первому вопросу повестки собрания принято.

2. По второму вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: выбрать способом управления – управление управляющей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: выбрать способом управления – управление управляющей организацией.

Решение по второму вопросу повестки собрания принято.

3. По третьему вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: выбрать в качестве управляющей организации – ООО «Управляющая жилищно-инновационная компания-1» (ООО «УЖИК-1»).

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2074,51 кв. м. голосов, что составляет 94,56 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 66,40 кв. м. голосов, что составляет 3,03% от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: выбрать в качестве управляющей организации – ООО «Управляющая жилищно-инновационная компания-1» (ООО «УЖИК-1»).

Решение по третьему вопросу повестки собрания принято.

4. По четвертому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «УЖИК-1» с 01.01.2018 г.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2074,51 кв. м. голосов, что составляет 94,56 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 66,40 кв. м. голосов, что составляет 3,03% от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «УЖИК-1» с 01.01.2018 г.

Решение по четвертому вопросу повестки собрания принято.

5. По пятому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить плату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в размере 21,31 руб. за 1 кв. м. в месяц с даты подписания договора управления с ООО «УЖИК-1».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2074,51 кв. м. голосов, что составляет 94,56 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 66,40 кв. м. голосов, что составляет 3,03% от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: утвердить плату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в размере 21,31 руб. за 1 кв. м. в месяц с даты подписания договора управления с ООО «УЖИК-1».

Решение по пятому вопросу повестки собрания принято.

6. По шестому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать Председателем Совета МКД Кашенко Наталью Анатольевну (кв. 60) (св-во о гос. регистрации права собственности № 25-25-12/062/2010-219 от 19.08.2010 года) и наделить Кашенко Н.А. правом представления интересов собственников помещений в МКД в отношениях с третьими лицами, а также наделить правом подписи всех необходимых документов, касающихся вопросов взаимодействия с управляющей организацией (УО) и ресурсоснабжающими организациями (РСО) с даты подписания договора управления с ООО «УЖИК-1».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: избрать Председателем Совета МКД Кашенко Наталью Анатольевну (кв. 60) (св-во о гос. регистрации права собственности № 25-25-12/062/2010-219 от 19.08.2010 года) и наделить Кашенко Н.А. правом представления интересов собственников помещений в МКД в отношениях с третьими лицами, а также наделить правом подписи всех необходимых документов, касающихся вопросов взаимодействия с управляющей организацией (УО) и ресурсоснабжающими организациями (РСО) с даты подписания договора управления с ООО «УЖИК-1».

Решение по шестому вопросу повестки собрания принято.

7. По седьмому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать совет дома: Кашенко Наталья Анатольевна (кв. 60), Баскакова Наталья Сергеевна (кв. 24), Выбиванец Наталья Геннадьевна (кв.31).

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: избрать совет дома: Кашенко Наталья Анатольевна (кв. 60), Баскакова Наталья Сергеевна (кв. 24), Выбиванец Наталья Геннадьевна (кв.31).

Решение по седьмому вопросу повестки собрания принято.

8. По восьмому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: наделить полномочиями Председателя совета МКД Кашенко Н.А. (собств. кв. 60) и Совет дома в составе: Баскакова Н.С. (кв.24), Выбиванец Н.Г. (кв. 31), Кашенко Н.А. по ул. Советская 97 принимать решения в интересах собственников помещений МКД, касающиеся производства работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома без получения предварительного решения общего собрания собственников помещений МКД, а так же принимать результаты выполненных работ и оказанных услуг у обслуживающей или подрядной организации, с правом подписи актов выполненных работ.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: наделить полномочиями Председателя совета МКД Кащенко Н.А. (собств. кв. 60) и Совет дома в составе: Баскакова Н.С. (кв.24), Выбиванец Н.Г. (кв. 31), Кащенко Н.А. по ул. Советская 97 принимать решения в интересах собственников помещений МКД, касающиеся производства работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома без получения предварительного решения общего собрания собственников помещений МКД, а так же принимать результаты выполненных работ и оказанных услуг у обслуживающей или подрядной организации, с правом подписи актов выполненных работ.

Решение по восьмому вопросу повестки собрания принято.

9. По девятому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: оплату коммунальных ресурсов, потребленных в целях содержания общего имущества МКД производить исходя из фактического потребления, определенного по показаниям ОПУ. Объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, превышающий объем коммунальных услуг на общедомовые нужды, рассчитанный по нормативу, распределять на всех собственников помещений.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании. Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: оплату коммунальных ресурсов, потребленных в целях содержания общего имущества МКД производить исходя из фактического потребления, определенного по показаниям ОПУ. Объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, превышающий объем коммунальных услуг на общедомовые нужды, рассчитанный по нормативу, распределять на всех собственников помещений.

Решение по девятому вопросу повестки собрания принято.

10. По десятому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: передать аккумулированные и неизрасходованные денежные средства, накопленные на банковском счете ООО «ЖЭУ-6» по статье «Текущий ремонт» управляющей организации - ООО «Управляющая жилищно-инновационная компания-1» (ООО «УЖИК-1»).

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2074,51 кв. м. голосов, что составляет 94,56 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 66,40 кв. м. голосов, что составляет 3,03% от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: передать аккумулированные и неизрасходованные денежные средства, накопленные на банковском счете ООО «ЖЭУ-6» по статье «Текущий ремонт» управляющей организации - ООО «Управляющая жилищно-инновационная компания-1» (ООО «УЖИК-1»).

Решение по десятому вопросу повестки собрания принято.

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: наделить ООО «Управляющая жилищно-инновационная компания-1» полномочиями по взысканию с ООО «ЖЭУ-6» неосвоенных (неизрасходованных) денежных средств собственников помещений, аккумулированных по ст. «текущий ремонт», а также процентов за пользование чужими денежными средствами, в случае если денежные средства не будут переданы своевременно; поручить принимать меры ко взысканию, в том числе обращаться в суд; зачислять денежные средства по решению суда на расчетный счет ООО «УЖИК-1».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2074,51 кв. м. голосов, что составляет 94,56 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 66,40 кв. м. голосов, что составляет 3,03% от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: наделить ООО «Управляющая жилищно-инновационная компания-1» полномочиями по взысканию с ООО «ЖЭУ-6» неосвоенных (неизрасходованных) денежных средств собственников помещений, аккумулированных по ст. «текущий ремонт», а также процентов за пользование чужими денежными средствами, в случае если денежные средства не будут переданы своевременно; поручить принимать меры ко взысканию, в том числе обращаться в суд; зачислять денежные средства по решению суда на расчетный счет ООО «УЖИК-1».

Решение по одиннадцатому вопросу повестки собрания принято.

12. По двенадцатому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: поручить начисления платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям и внесение платы за коммунальные услуги, за исключением коммунальных услуг потребляемых в целях содержания общего имущества, непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций, а также поручить ресурсоснабжающим организациям выпуск и доставку квитанций на оплату поставленных потребителям ресурсов.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2074,51 кв. м. голосов, что составляет 94,56 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 66,40 кв. м. голосов, что составляет 3,03% от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: поручить начисления платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям и внесение платы за коммунальные услуги, за исключением коммунальных услуг потребляемых в целях содержания общего имущества, непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций, а также поручить ресурсоснабжающим организациям выпуск и доставку квитанций на оплату поставленных потребителям ресурсов.

Решение по двенадцатому вопросу повестки собрания принято.

13. По тринадцатому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: уведомлять собственников помещений о проведении общих собраний на информационных досках в каждом подъезде дома.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: уведомлять собственников помещений о проведении общих собраний на информационных досках в каждом подъезде дома.

Решение по тринадцатому вопросу повестки собрания принято.

14. По четырнадцатому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: уведомлять собственников помещений о результатах общих собраний на информационных досках в каждом подъезде дома.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

ПОСТАНОВИЛИ: уведомлять собственников помещений о результатах общих собраний на информационных досках в каждом подъезде дома.

Решение по четырнадцатому вопросу повестки собрания принято.

15. По пятнадцатому вопросу повестки дня собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: хранение оригиналов протоколов всех общих собраний собственников помещений с приложениями, возложить на инициатора проведения собрания и управляющую организацию ООО «УЖИК-1».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 2140,91 кв. м. голосов, что составляет 97,58 % от числа принявших участие в голосовании; «Против» - 0 кв. м. голосов, что составляет 0 % от числа принявших участие в голосовании; «Воздержался» - 53,00 кв. м. голосов, что составляет 2,42 % от числа принявших участие в голосовании. Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными: 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными: 0.

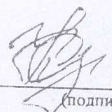
ПОСТАНОВИЛИ: хранение оригиналов протоколов всех общих собраний собственников помещений с приложениями, возложить на инициатора проведения собрания и управляющую организацию ООО «УЖИК-1».

Решение по пятнадцатому вопросу повестки собрания принято.

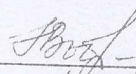
Приложение:

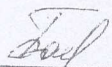
1. Приложение к протоколу № 4 – Реестр регистрации собственников помещений дома № 97 по ул. Советская - 4 листов, 1 экз.;
2. Приложение к протоколу № 2 – Реестр регистрации собственников помещений дома № 97 по ул. Советская присутствующих на собрании - 2 листа, 1 экз.;
3. Приложение к протоколу № 1 – Реестр вручения уведомлений о проведении Общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу: г. Уссурийск, ул. Советская, д. 97 - 3 листа, 1 экз.;
4. Приложение к протоколу № 3 – Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД расположенном по адресу: г. Уссурийск, ул. Советская, д. 97 – 1 лист, 1 экз.
5. Решения собственников на общем собрании собственников помещений МКД по улице Советская, д. 97, г. Уссурийск – 61 л.;
6. Доверенность на председателя МКД – 3 л.

Инициатор собрания

 / Кашченко М. А.
(подпись) (Ф.И.О.)

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов

 / Александров А. П.
(подпись) (Ф.И.О.)

 / Труханов Н.
(подпись) (Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)