

## Договор № 01/ЛН25Б-РИС

на оказание услуг по управлению и эксплуатации общим имуществом многоквартирного жилого дома

г. Королев МО

«06» декабря 2009г.

Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС» в лице Генерального директора **Титова Евгения Геннадьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и гражданин (-ка):

\_\_\_\_\_ именуемый (-ая), в дальнейшем «Собственник», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных актов РФ: Жилищного кодекса РФ; Гражданского кодекса РФ; Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.; Постановления Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г., Постановления Госстроя № 170 от 27.09.2003г заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Определения и понятия

- 1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.  
Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.  
Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.
- 1.2. **Управляющая компания (УК)** - юридическое лицо, выполняющая функции по управлению техническому и санитарному содержанию многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.
- 1.3. **Объект недвижимости:** жилой многоквартирный дом, находящийся по адресу указанному в п.2.2. настоящего договора, в котором Собственнику принадлежит жилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

### 2. Предмет договора

- 2.1. Предметом настоящего Договора является:
- 2.1.1. Оказание Управляющей компанией услуг по управлению и эксплуатации, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в соответствии с перечнем и объемом услуг, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170.
- 2.1.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику жилого помещения, в объеме и надлежащего качества, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г.
- 2.2. Действие настоящего договора распространяется на объект недвижимости, находящегося по адресу:  
*Московская область, город Королев, улица Ленина, дом 25Б, этажность – 22, количество квартир - 268; количество подъездов – 2.*
- 2.3. Собственнику в объекте недвижимости указанном в п. 2.2. настоящего Договора принадлежат права на жилое помещение \_\_\_\_\_ общей жилой площадью (без учета лоджий, балконов, трасс и веранд) \_\_\_\_\_ кв.м.
- 2.4. Состав общего имущества объекта недвижимости, передаваемого в управление УК, указан в техническом паспорте на многоквартирный дом № 6836560 от « 29 » сентября 2009 г.
- 2.5. УК оказывает Собственнику услуги, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, с момента подписания Собственником Акта приема-передачи жилого помещения. (Объекта долевого строительства).
- 2.6. Изменение перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых УК, может производиться по решению Общего собрания собственников.

### 3. Платежи по договору

- 3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, услуги по управлению содержанием и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые УК Собственнику в рамках настоящего договора.
- 3.2. Размер платы за коммунальные услуги:
- 3.2.1. Водоотведение, холодное и горячее водоснабжение:
- ✓ в жилых помещениях оснащенных индивидуальными приборами учета рассчитывается исходя из объема фактического потребления конкретной услуги по тарифам, утвержденным Министерством экономики Московской области Приложение № 2.
  - ✓ в жилых помещениях, не оснащенных индивидуальными приборами учета, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам, утвержденным Министерством экономики Московской области Приложение № 2.
- 3.2.2. Отопление:
- ✓ при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается исходя из фактического объема потребления конкретной услуги по тарифам утвержденным, Топливо-энергетическим комитетом Московской области Приложение № 2.

- ✓ при не оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается исходя норматива потребления конкретной услуги по тарифам утвержденным, топливно-энергетическим комитетом Московской области Приложение № 2.
- 3.2.3. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с тарифом, рассчитанным УК, исходя из фактических затрат при оказании услуг, если собственниками не принято решение об установлении тарифа, тариф устанавливается равным аналогичному для данной категории домов, утвержденному органами местного самоуправления для муниципального фонда.
- 3.3. Начисление оплаты за услуги указанные в п. 3.1. производится с момента подписания акта приема передачи жилого помещения (объекта долевого строительства)- для договора долевого участия или с момента регистрации права на жилое помещение – для договора купли-продажи, если иное не установлено условиями договора долевого участия или договора купли-продажи.
- 3.4. Оплата за телефон, интернет и кабельное телевидение, не входит в обязательства по настоящему договору и осуществляется Собственником самостоятельно на счета соответствующих организаций.
- 3.5. Оплата за индивидуальную электроэнергию производится Собственником путем перечисления средств на расчетный счет «Королевская Электросеть» согласно Агентскому договору, заключенному между УК и ресурсоснабжающей организацией.
- 3.6. Управляющая компания ежемесячно, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику платежный документ квитанцию на оплату.
- 3.7. Собственник оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в квитанции, счете сумму на расчетный счет УК.
- 3.8. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую, действующей на момент оплаты, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

#### 4. Права и обязанности сторон

##### 4.1. Управляющая компания обязана:

- 4.1.1. Осуществлять управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями и целями настоящего договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно – эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов с наибольшей выгодой в интересах Собственника.
- 4.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания Собственника и членов его семьи. Заключать договоры на поставку энергоресурсов (тепловой, электрической энергии, водоснабжения водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг со специализированными организациями.
- 4.1.3. Организовать круглосуточную работу диспетчерской службы и осуществлять контроль её деятельности.
- 4.1.4. С момента ввода общедомовых и индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды и отопления в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета за услуги холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию, а также отопления.
- 4.1.5. Осуществлять учет и ведение технической документации на многоквартирный дом.
- 4.1.6. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем размещения информации на информационных стендах первого этажа многоквартирного дома не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.
- 4.1.7. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы, месте нахождения УК путем их указания на платежных документах и размещения информации на информационных стендах в подъезде первого этажа многоквартирного дома.
- 4.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 4.1.9. Выдавать Собственнику в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 4.1.10. Вести расчеты с Собственником за оказываемые по настоящему договору услуги.

##### 4.2. Управляющая компания вправе:

- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 4.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иных убытков, причиненных Собственником из-за невыполнения иных условий Договора.
- 4.2.3. Принимать от Собственника плату за услуги указанные в главе 3 настоящего Договора.
- 4.2.4. УК может оказывать Собственнику по его заявлению или заявке дополнительные платные услуги.
- 4.2.5. Периодически, но не чаще двух раз в течение календарного года контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды.
- 4.2.6. Определять размер платежей за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с использованием утвержденных нормативов органами местного самоуправления в следующих случаях:
- ✓ повреждение приборов учета;
  - ✓ нарушения пломбы на приборах учета по вине Собственника;
  - ✓ самовольное снятие приборов учета;

- ✓ не допуска Собственником уполномоченных представителей УК в жилое помещение для снятия показаний, или контрольной поверки показаний индивидуальных приборов учета;
  - ✓ непредставления Собственником до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета.
- 4.2.7. В случае аварии на инженерных системах в помещении Собственника, в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.
- 4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям УК.
- 4.2.9. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерных сетей в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра по телефону.

#### 4.3. Собственник обязан:

- 4.3.1. Использовать помещение по его прямому назначению бережно относиться к имуществу многоквартирного дома, не допускать действий или принимать меры, необходимые для предотвращения действий третьих лиц приводящих к порче выше указанного имущества и затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений имуществом в многоквартирном доме.
- 4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги в сроки и в порядке, указанные в главе 3 настоящего договора.
- 4.3.3. При проведении строительно-отделочных работ в жилом помещении соблюдать правила и порядок указанные в Дополнительном соглашении к договору управления общим имуществом многоквартирного дома.
- 4.3.4. Предоставить свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника, в случае отсутствия последнего в городе более 24 часов, при возникновении аварий на инженерных сетях в помещении Собственника.
- 4.3.5. Обеспечивать доступ сотрудников УК в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ в заранее согласованное по телефону время. В случае аварии на внутриквартирных инженерных коммуникациях Собственник, обязан обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.
- 4.3.6. Предоставлять УК в течение 7 рабочих дней сведения:  
- об изменении личных данных Фамилия, имени, отчества Собственника на чье имя открыт финансовый лицевой счет;  
- о смене Собственника с предоставлением подтверждающих документов.
- 4.3.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УК, а также производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт и замену индивидуальных приборов учета.

#### 4.4. Собственник вправе:

- 4.4.1. Совершать с имуществом все сделки, не противоречащие действующему законодательству.
- 4.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 4.4.3. Осуществлять контроль за деятельностью УК по исполнению настоящего договора либо через доверенных или уполномоченным общим собранием лиц в соответствии с действующим Жилищным кодексом РФ.
- 4.4.4. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг.
- 4.4.5. Требовать в установленном порядке от УК:  
  - снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг,
  - перерасчета в связи с временным непроживанием в помещении при наличии уведомления УК и подтверждающих документов, исходя из положений настоящего Договора и порядка, установленного Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.06 г.
- 4.4.6. Инициировать проведение общего собрания собственников дома, согласно действующему законодательству, в течение всего периода действия настоящего договора. Решения общего собрания собственников дома по всем вопросам управления и обслуживания дома являются обязательными для УК и для всех собственников дома, если они не противоречат действующему законодательству.
- 4.4.7. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования после получения права собственности в установленном действующим законодательством порядке.
- 4.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, применительно к настоящему Договору.

#### 5. *Осуществление контроля за выполнением УК её обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора*

- 5.1. Контроль за деятельностью УК в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.
- 5.2. Контроль осуществляется путем:  
- получения от ответственных лиц УК не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;  
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;  
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 5.3. В случаях ухудшения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, непредставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, сторонами составляется акт о нарушении условий договора. Подготовка бланков акта осуществляется УК. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной

форме. В случае признания УК или Собственником жилого помещения своей вины в возникновении нарушения, стороны могут не составлять акт. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

- 5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Собственника (обязательно), УК, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель УК не прибыл для проверки факта нарушения, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
- 5.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, 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 и Собственника.
- 5.6. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику, второй - УК по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно УК с регистрацией входящего номера документа (акта).

#### 6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате услуг УК в установленный договором срок, Собственник обязан уплатить УК неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате.
- 6.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Собственника, членов семьи Собственника, арендатора или иного законного пользователя помещения Собственника, их работников или гостей, возлагается на Собственника помещения.
- 6.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине УК, возлагается на УК.
- 6.5. В случае причинения материального ущерба Собственнику виновными действиями УК либо его сотрудников, УК компенсирует Собственнику причиненный материальный ущерб, размер и сроки компенсации оговариваются сторонами дополнительно.
- 6.6. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны УК указанный акт должен быть утвержден подписью Генерального директора. В случае если авария, либо повреждение произошло в период длительного отсутствия Собственника (нахождение в отпуске, командировке, на лечении), двусторонний акт должен быть составлен не позднее двух рабочих дней с момента возвращения Собственника.
- 6.7. При непредставлении отдельных услуг или невыполнении работ предусмотренных настоящим договором, Собственник информирует об этом УК путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается УК в течение 15 календарных дней с момента подачи, после чего Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору.
- 6.8. Все заявления и претензии Собственника к УК должны быть предъявлены последнему в письменной форме. Срок рассмотрения УК заявлений и претензий, за исключением указанных в п.6.7., составляет 30 календарных дней с момента их поступления.
- 6.9. Собственник помещения несет ответственность за сохранность результата работ, выполненных УК. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения жителями и их гостями с общедомовым имуществом и инженерным оборудованием, УК осуществляет восстановительные работы за отдельную плату.
- 6.10. УК не несет ответственности за качество поставляемых Собственнику коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями УК.
- 6.11. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

#### 7. Срок действия и порядок расторжения договора

- 7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 7.2. Договор заключен сроком на три года.
- 7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления УК о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.
- 7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственником.
- 7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных УК затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УК обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
- 7.8. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. Особые условия

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

9. Приложения к договору

- 9.1. Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества»;
- 9.2. Приложение № 2 «Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг»;
- 9.3. Приложение № 2 «Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Ленина, д. 25 Б в форме заочного голосования».

10. Реквизиты и подписи сторон

10.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «РУСИНВЕСТ-СЕРВИС»

ОГРН: 1095018005653 ИНН: 5018138714 КПП: 501801001 р/с 40702810600000008567 в Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество), к/с 30101810700000000716 БИК: 044525716 Юридический адрес: 141070 Московская область, город Королёв, ул. Ленина, д. 25Б Телефон: 8-498-678-61-28 e-mail: [ri-servis25b@yandex.ru](mailto:ri-servis25b@yandex.ru)

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Е. Г. Титов

М.П.



10.2. СОБСТВЕННИК

№№ \_\_\_\_\_ Квартира \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

помещение принадлежит на основании \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_

общей жилой площадью (без учета лоджий, балконов) \_\_\_\_\_ кв. м.

Паспорт Гражданина России: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

Адрес регистрации \_\_\_\_\_

дата подписания «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. Личная подпись \_\_\_\_\_

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.**

**Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий**

Вид уборочных работ	Классы территорий		
	I	II	III
<b>Холодный период</b>			
Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 1 часа во время снегопада
Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в 2 суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Протирка указателей улиц и номерных фонарей	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
<b>Теплый период</b>			
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	1 раз в 2 суток (50% территории)	1 раз в 2 суток (50% территории)	1 раз в 2 суток (50% территории)
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Уборка газонов	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток
Поливка газонов и зелёных насаждений	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток	1 раз в 2-ое суток
Зыкашивание газонов	2 раза в сезон	2 раза в сезон	2 раза в сезон
Протирка указателей улиц и номерных фонарей	5 раза в теплый период	5 раза в теплый период	5 раза в теплый период

**Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток**

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Мусоропровод и лифт
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	Ежедневно	-	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей ниже второго этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Межквартирные холлы выше второго этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	-	-	Ежедневно	Ежедневно
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз в год	2 раз в год	2 раз в год	2 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка площадки перед входом в подъезд, очистка стальной решётки и приямка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

**Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов**

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Вывоз мусора из мусороприёмных камер	ежедневно
Ворка мусороприёмных камер	ежедневно
Ворка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мытье сменных мусоросборников	ежедневно
Мытье нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	по мере необходимости

**Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров**

Наименование работ	Сроки исполнения
<b>Осмотр конструктивных элементов дома</b>	
Технический осмотр жилого дома	2 раза в год
Технически проверки вентиляции	1 раз в год по договору со спец. организацией

Санитарная обработка подвалов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприёмных воронок, колен и отмета наружного водостока	по мере необходимости
Закрытие, раскрытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак	2 раза в год
Остекление оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	в зимнее время – в течение суток; в летнее время в течение 3-х суток
Установка и снятие пружин на входных дверях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости
Мелкий ремонт вентиляционных коробов на техническом этаже	по мере необходимости
При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках	организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале
Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере необходимости
Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов	по мере необходимости
Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере необходимости
Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	в течение суток
Очистка кровель от снега и наледи	по мере необходимости

#### **Инженерные коммуникации систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и канализации**

Периодические осмотры систем ГВС, ХВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов	по мере необходимости
Ревизия запорной арматуры, кранов, вентилях в границах общедомовой собственности.	2 раза в год
Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО	1 раз при подготовке дома к зиме
Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов	при пуске тепла, далее по мере необходимости
Отключение приборов отопления при их неисправности	по мере необходимости
Очистка грязевиков, воздухоотборников	1 раз в год
Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	по мере необходимости
Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитаза, приборов отопления и др.)	за счёт средств Собственника и нанимателя
Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС.	за счёт средств Собственника и нанимателя
Комплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	при подготовке к зиме
Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	по мере необходимости
Герметизация вводов инженерных коммуникаций	по мере необходимости
Проверка исправности канализационной вытяжки	1 раз в год при осмотре
Прочистка дворовой канализационной сети	по мере необходимости

#### **Электрооборудование**

Периодический осмотр и ревизия электросетей	2 раза в год
Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости
Замена пицетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена лавковых вставок и автоматов в электрощитах.	По мере необходимости
Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях и устройствах дворового освещения.	По мере необходимости
Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, чердачных помещениях.	По мере необходимости
Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки.	За счёт средств Собственника и нанимателя
Регистрация лифтов в Государственном реестре опасных производственных объектов	1 раз в 5 лет
Техническое обслуживание и ремонт лифтов	Постоянно по договору со специализированной организацией
Проведение электронизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок).	1 раз в 3 года в домах с электроплитами

#### **Аварийное обслуживание**

Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	круглосуточно
Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома	по мере обнаружения
Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС.	по мере обнаружения
Ремонт, замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ГВС, ХВС, ЦО, КС.	по мере необходимости
Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества многоквартирного дома	по мере необходимости
Выкачка воды из подвала	по мере необходимости
Закрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами	по мере необходимости
Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ	по мере необходимости

- Среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м. При движении до 50 чел. - I класс, При движении до 51 до 100 чел. - II класс, При движении до 101 и более чел. - III класс.

ЦЕНЫ И ТАРИФЫ НА ОПЛАТУ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

№	Наименование услуги	Ед. измерения	Тариф НДС не облагается	норматив
1	Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества	руб./ кв.м.	25,25	
<b>Коммунальные услуги</b>				
1	Тепловая энергия	руб./Гкал	1 193,81	
2	Горячее водоснабжение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. руб./чел.	83,13	4,563
3	Холодное водоснабжение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. руб./чел.	12,70	6,388
4	Водоотведение - при наличии приборов учета - при отсутствии приборов учета (по нормативам)	руб./куб.м. руб./чел.	15,60	10,951



## ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,  
находящемся по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Ленина, д.25 Б в  
форме заочного голосования

г. Королёв

« 06 » декабря 2009 г.

Собрание проводится в соответствии со ст. 44-48, 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации по инициативе Администрации города Королёва Московской области, в целях выбора способа управления многоквартирным домом.

**Дата и время начала собрания:** «03» ноября 2009 г. 18.00

**Дата и время окончания собрания:** «05» декабря 2009 г. 21.00

**Место проведения собрания:** ул. Ленина, д.25 Б

**Форма проведения собрания:** заочное голосование.

**О дате голосования собственники помещений уведомлены:** «22» октября 2009г.

**Общая площадь многоквартирного дома составляет:** 16102,67 кв.м.

**Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома составляет:** 15779,87 кв.м.

**Общая площадь нежилых помещений многоквартирного дома составляет:** 322,8 кв.м.

Количество голосов собственников помещений принявших участие в голосовании **592,62** голосов, что составляет **59,26 %** от общего числа голосов в доме (общая площадь **9542,44 кв.м.**).

Интересы муниципального образования «Город Королев Московской области» как собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, представляет А. Ю. Сухов, действующий по доверенности № 1/Д от 13.01.2009 г., выданной Администрацией города Королева Московской области, обладающая **71,73** голосов, что составляет **7,17 %** (общая площадь **1 154,41 кв. м.**).

Таким образом, в голосовании приняли участие **664,35** голосов, что составляет **66,43 %** от общего числа голосов (общая площадь **10696,85 кв.м.**).

Кворум имеется.

Собрание правомочно принимать решения по повестки дня.

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об утверждении порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 25Б по ул. Ленина.
2. Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме, уполномоченных на подведение итогов общего собрания и подготовку протокола общего собрания.
3. О выборе способа управления многоквартирным домом № 25Б по ул. Ленина-управление управляющей организацией.
4. О выборе в качестве управляющей организации -- ООО «Русинвест-Сервис».
5. Об утверждении условий договора управления многоквартирным домом.
6. Об определении срока действия договора управления многоквартирным домом.
7. О выборе места хранения протоколов общих собраний собственников.

**Решили:**

1. Утвердить порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 25Б по ул. Ленина.

За – 10696,85кв.м. (100%); против 0 кв.м. (0%); воздержался 0 кв.м. (0%)

2. Избрать председателем общего собрания – Лазареву С.Л. – кв.176, секретарем общего собрания – Титкову С.А. – кв.233, уполномоченных на подведение итогов общего собрания, подсчета голосов и подготовку протокола общего собрания.

За – 10696,85кв.м. (100%); против 0 кв.м. (0%); воздержался 0 кв.м. (0%)

3. Выбрать способ управления многоквартирным домом № 25Б по ул. Ленина - управление управляющей организацией.

За – 10696,85кв.м. (100%); против 0 кв.м. (0%); воздержался 0 кв.м. (0%)

4. Выбрать в качестве управляющей организации – ООО «Русинвест-Сервис».

За – 10696,85кв.м. (100%); против 0 кв.м. (0%); воздержался 0 кв.м. (0%)

5. Утвердить условия договора управления многоквартирным домом.

За – 10696,85кв.м. (100%); против 0 кв.м. (0%); воздержался 0 кв.м. (0%)

6. Определить срок действия договора управления многоквартирным домом – 5 лет.

7. Выбрать место хранения протоколов общих собраний собственников – в управляющей организации ООО «Русинвест-Сервис».

Председатель собрания  /Лазарева С.Л./

Секретарь собрания  /Титкова С.А./



Таб № 2.

Қазақстан Республикасының Ішкі Қоғам Қауіп Сіздігі Мінiстрлігі

Қорғам Сіздігі Мінiстрлігіне  
Қазақстан Республикасының Ішкі Қоғам Қауіп Сіздігі Мінiстрлігіне  
Қазақстан Республикасының Қорғам Сіздігі Мінiстрлігіне