

ПРОТОКОЛ

общего собрания в форме очного голосования собственников помещений в многоквартирном доме №12 по ул. Маландина п. Тимирязевский Чебаркульского района, Челябинской области

« 04 » 12 2021 г

Инициатор общего собрания – Косынкина Елена Александровна, проживающий по адресу: Челябинская область, Чебаркульский район, п. Тимирязевский, ул. Маландина, д.12, кв.4, паспорт серии 7511 № 940710, выдан Отделением УФМС России по Челябинской области в городе Еманжелинске, право собственности – свидетельство о государственной регистрации права серии 74-74/038 № 74/001/401/2015 - 167 от 10.12. 2015 года, площадь квартиры _____ кв.м, доля собственности _____%.

Общая площадь многоквартирного дома №12 по ул. Маландина 923,8 кв.м. Общая площадь собственников помещений 900,7 кв.м, собственники обладают 900,7 голосами (1 голос – 1 кв.м общей площади собственников в многоквартирном доме).

Площадь муниципальных помещений _____ кв.м, _____% от площади собственников помещений. Интересы муниципального образования «Тимирязевское сельское поселение» представляет глава Тимирязевского сельского поселения Горев В.Н., действующий на основании Устава МО «Тимирязевское сельское поселение».

В голосовании приняли участие собственники помещений многоквартирного дома, обладающие 617,4 голосами (100% от общего количества голосов). Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно (список участников общего собрания прилагается).

Повестка дня:

1. Об утверждении повестки дня общего собрания собственников помещений.
2. Об утверждении уполномоченного лица и наделении его правом подсчета голосов и подписания протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
3. О выборе способа управления многоквартирным домом (в соответствии со ст. 161 ЖК РФ: ТСЖ, управляющая организация, непосредственное управление (собственниками жилых помещений)).
4. О выборе управляющей организации: ООО «Альтернативком-1» сроком на 1 год.
5. Об утверждении договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией.
6. О выборе совета многоквартирного дома сроком на 1 год.
7. О выборе председателя совета дома и наделением его полномочиями по подписанию технических соглашений, актов выполненных работ, договора на управление МКД и иной документации от имени всех собственников многоквартирного дома сроком на 1 год.
8. Об утверждении платы за содержание и ремонт жилых помещений на 2022 год, согласно калькуляции тарифа по видам работ.
9. Об утверждении видов работ.
10. О заключении договоров на коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями.
11. Об оплате коммунальных услуг, а так же расходов на общедомовые нужды по коммунальным услугам ресурсоснабжающими организациями.

По первому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»		«против»		«воздержался»	
617,4 голосов	100% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании	— голосов	—% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании	— голосов	—% от общего числа голосов, принявших участие в голосовании

Постановили: утвердить повестку дня общего собрания собственников помещений.

Решение по первому вопросу принято

По второму вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»		«против»		«воздержался»	
617,4 голосов	68,5% от общего числа голосов собственников помещений	— голосов	—% от общего числа голосов собственников помещений	— голосов	—% от общего числа голосов собственников помещений

Постановили: Утвердить уполномоченным лицом Косовкину Е.А. и наделить его правом подсчета голосов и подписания протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
Решение по второму вопросу принято.

По третьему вопросу дня собственники помещений голосовали (от общего числа голосов собственников помещений):

	Способ управления	«за»	«против»	«воздержался»
а	ТСЖ	— голосов — %	— голосов — %	— голосов — %
б	Управляющая организация	617,4 голосов 68,5 %	— голосов — %	— голосов — %
в	Непосредственное управление	— голосов — %	— голосов — %	— голосов — %

Постановили: Выбрать способ управления многоквартирным домом: Управляющая организация сроком 1 год.
Решение по третьему вопросу принято.

По четвертому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»	«против»	«воздержался»
617,4 голосов 68,5 % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений

Постановили: Выбрать управляющей организацией: ООО «Альтернативка-1» сроком на 1 год.
Решение по четвертому вопросу принято.

По пятому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»	«против»	«воздержался»
617,4 голосов 68,5 % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений

Постановили: Утвердить договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией.
Решение по пятому вопросу принято.

По шестому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»	«против»	«воздержался»
617,4 голосов 68,5 % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений

Постановили: Выбрать совет многоквартирного дома сроком на 1 год в составе:

Косовкиной Е.А.
Семеновой И.И.

Решение по шестому вопросу принято.

По седьмому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»	«против»	«воздержался»
617,4 голосов 68,5 % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений

Постановили: Выбрать председателя совета дома Косовкину Е.А. и наделить его полномочиями по подписанию технических соглашений, договора на управление МКД, а также не реже, чем раз в квартал актов выполненных работ и иной документации от имени всех собственников МКД сроком на 1 год.

Решение по седьмому вопросу принято.

По восьмому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»	«против»	«воздержался»
617,4 голосов 68,5 % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений	— голосов — % от общего числа голосов собственников помещений

Постановили: Утвердить плату за содержание и ремонт жилых помещений на 2022 год в размере 9,99 рублей за 1 м² в месяц.

Решение по восьмому вопросу принято.

По девятому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»		«против»		«воздержался»	
голосов	% от общего числа голосов собственников помещений	голосов	% от общего числа голосов собственников помещений	голосов	% от общего числа голосов собственников помещений
<u>617,4</u>	<u>68,5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Постановили: Утвердить следующие виды работ:

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, руб.	Стоимость с 1 м ² , руб.	за _____ % от общего числа голосов собственнико в помещений	против _____ % от общего числа голосов собственнико в помещений	воздержался _____ % от общего числа голосов собственнико в помещений
а	<u>ремонт паркетов</u>					
б	<u>ремонт откосов и дверей</u>					

Решение по девятому вопросу принято.

По десятому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»		«против»		«воздержался»	
голосов	% от общего числа голосов собственников помещений	голосов	% от общего числа голосов собственников помещений	голосов	% от общего числа голосов собственников помещений
<u>617,4</u>	<u>68,5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Постановили: Собственники обязаны самостоятельно от своего имени заключить договора на коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями.

Решение по десятому вопросу принято.

По одиннадцатому вопросу дня собственники помещений голосовали:

«за»		«против»		«воздержался»	
голосов	% от общего числа голосов собственников помещений	голосов	% от общего числа голосов собственников помещений	голосов	% от общего числа голосов собственников помещений
<u>617,4</u>	<u>68,5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Постановили: Собственники обязаны самостоятельно производить оплату за коммунальные услуги, а так же расходы на общедомовые нужды по коммунальным услугам ресурсоснабжающим организациям.

Решение по одиннадцатому вопросу принято.

Оригиналы решений собственников помещений находятся по адресу: Челябинская область, Чебаркульский район, п. Тимирязевский, ул. 8 Марта, д.10.

Полномочный представитель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 12 ул. Маладина, 12, кв 4 п. Тимирязевский.

[Подпись] Воспиткина С.А.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

п. Тимирязевский

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альтернативком-1», в лице директора Топчиенко Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники жилых помещений многоквартирного дома по ул. Машакина д. 12 п. Тимирязевский в лице уполномоченного лица Косаккина Е. А., действующей на основании протокола собрания собственников жилых помещений, именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. В своей деятельности Стороны обязуются руководствоваться настоящим договором, условия которого не противоречат действующим ГК РФ, ЖК РФ, Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, Правил предоставления коммунальных услуг собственниками пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также нормативными актами органов местного самоуправления.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. Машакина д. 12, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление в соответствии с настоящим Договором, определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, принадлежащем Собственнику, является:

- на системах холодного и горячего водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника либо крестовины на стояке канализации;
- по электрооборудованию – контакты на входе прибора учета, либо контакты на выходе аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.), который находится в распределительном щите на лестничной площадке;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления;
- на системе газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль).

2.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей помещений.

2.5. Режим работы Управляющей организации:

- ...одимых осмотров. Вести также бухгалтерскую и статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 3.1.6. В случаях возникновения аварийных ситуаций принимать меры по их устранению в сроки установленные законодательством и настоящим договором.
- 3.1.7. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за расчетным.
- 3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника в установленный действующим законодательством срок.
- 3.1.9. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб.
- 3.1.10. По требованию Собственника выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 3.1.11. Уведомлять Собственника о предписаниях государственных контролирующих органов об устранении фактов нарушений действующего законодательства в жилищно-коммунальной сфере в случаях, когда эти нарушения допущены по вине Собственника, а также о стоимости работ по их устранению, об отнесении на Собственника оплаты штрафных санкций, наложенных на Управляющую Компанию государственными контролирующими органами по вине Собственника(ов) пропорционально занимаемой площади помещения (доли площади помещения), в течение 10 (Десяти) рабочих дней, а если срок устранения выявленного нарушения менее 10 (Десяти) рабочих дней, то незамедлительно.
- 3.1.12. Выполнять поручения в соответствии с решениями общего собрания Собственников, не входящих в утвержденный перечень работ на год, за дополнительную плату.
- 3.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять срок, порядок и способ выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору, привлекать сторонние организации.
- 3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника.
- 3.2.3. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. В случае невнесения Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги, произвести приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством, направлять документы в суд для принудительного взыскания задолженности.
- 3.2.4. Организовывать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Собственнику, а также осуществлять любой общестроительный ремонт данного помещения за отдельную плату.
- 3.2.5. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.2.-3.3.7., 3.5.1.-3.5.4. настоящего Договора. Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.
- 3.2.6. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате выполненных работ и предоставленных коммунальных услуг в рамках Договора с начислением пени за просрочку платежей.
- 3.2.7. Заключать от имени Собственника договоры возмездного пользования общим имуществом в многоквартирном доме.
- 3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников Управляющей компании (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников Управляющей компании (в т.ч. работников аварийных служб).
- 3.2.10. Повысить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с изменением индекса инфляции и повышением стоимости материалов необходимых для выполнения работ по настоящему договору.
- 3.2.11. При наличии задолженности за ЖКУ передать персональные данные собственника третьим лицам.
- 3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
- 3.2.13. Инициировать, определять время, дату и место проведения общего собрания собственников помещений.

14. При нарушении собственниками и пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги – предъявить к уплате таким лицам в размере, предусмотренном ст.155 ч.14 ЖК РФ.

3.2.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных работ по настоящему договору.

3.2.16. Распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома по решению общего собрания собственников помещений. Денежные средства, полученные от такого использования отнести на доходы собственников данного дома.

3.2.17. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг:

- через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника в случае неполной оплаты собственником коммунальных услуг;

- за 3 дня до проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД;

- немедленно: в случае аварийных ситуаций и в случае выявления факта самовольного подключения потребителя к инженерным системам.

3.2.18. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решение о проведении текущего или капитального ремонта, либо не приняли решение по соответствующим предложениям Управляющей организации о сроке начала текущего или капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости и это повлекло за собой несоответствие состояния общего имущества многоквартирного дома нормам жилищного законодательства РФ, выявленное Государственной жилищной инспекцией или другими контролирующими организациями, в результате чего на Управляющую организацию наложены штрафы, Управляющая организация вправе предъявить к оплате собственникам сумму в размере штрафа и затрат по выполнению соответствующих предписаний. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями). Своевременно (с 20 по 29 число каждого расчетного месяца) снимать и передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета воды.

3.3.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.3. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

3.3.4. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.3.7. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей компании, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, проверки приборов учета, находящегося в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.8. Предоставлять Управляющей компании информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

В течение 10 дней:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежа за услуги по Договору;

При смене Собственника фамилию, имя, отчество (наименование юридического лица, ИП) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права собственности, договор отчуждения помещения и другие подтверждающие смену права собственности документы.

3.3.9. При отчуждении помещения произвести оплату задолженности, пени за коммунальные и жилищные услуги, после чего закрыть лицевой счет.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. В случае не проведения поверки в установленные сроки объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.

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

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.13. Обеспечить свободный доступ ко всем инженерным сетям, обслуживающим более одного помещения, находящимся внутри жилого помещения/ нежилого помещения.

3.3.14. Соблюдать правила пользования газовыми приборами.

3.3.15. Пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов в ночное время (с 23-00 до 07-00 по местному времени).

3.3.16. Информировать Управляющую компанию о проведении переустройства и (или) перепланировки помещений.

3.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные, действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к данному Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей компании, в размере и порядке, установленных действующим законодательством.

3.4.4. Осуществить страхование принадлежащего ему помещения.

3.4.5. Передать общее имущество многоквартирного дома управляющей организации, для осуществления своей деятельности по договору.

3.4.6. Заключать договора на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и подрядными организациями на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества и вносить плату за оказанные услуги данным организациям.

3.5. Собственник не имеет права:

3.5.1. Производить переустройство и перепланировку общего имущества многоквартирного дома без оформленного надлежащим образом решения общего собрания Собственников.

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

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

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

3.5.5. Производить перенос инженерных сетей, нарушая имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.

3.5.6. Использовать автотранспортное средство, вывозящее ТБО для утилизации строительного и другого крупногабаритного мусора.

3.5.7. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с управляющей компанией или по решению общего собрания собственников.

3.6. Собственник уполномочивает Управляющую компанию:

3.6.1. Представлять интересы Собственника по предмету Договора (в т.ч. заключение договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих интересы Собственника) во всех организациях и судах.

2. Заключать договоры с третьими лицами о возмездном пользовании общим имуществом многоквартирного дома, на условиях определяемых Управляющей компанией.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.
Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника по настоящему Договору включает в себя:
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание, ВДГО;
- плату за коммунальные услуги: отопление, холодное водоснабжение, водоотведение.
- 4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденного в установленном порядке.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей компании на срок не менее 1 года. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.
- 4.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в соответствии с действующими нормативными актами.
- 4.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы по Договору. При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в помещении, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, установленном действующими нормативными актами.
- 4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 4.8. Собственник вносит плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги ежемесячно до 20 числа, следующего за истекшим месяцем.
- 4.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.
- 4.11. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.
- 4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.4 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

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

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

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 (Трех) человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости свидетелей.

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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе произвести перерасчет платы за коммунальные услуги с учетом общего количества Потребителей в жилом помещении.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее виновных действий или бездействий, в порядке установленном законодательством Р.Ф.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

1. В одностороннем порядке:

по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, а также, в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- при неполном внесении платы по Договору: задолженность за 12 месяцев превышает цену Договора за 1 месяц;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, в том числе не принято решение об утверждении минимального необходимого перечня работ и тарифа для выполнения этих работ.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора более 3 (Трёх) случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с условиями Договора.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 30 дней с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с «01» января 2022 года.

8.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Управляющая Компания с целью осуществления расчетов за предоставляемые коммунальные и прочие услуги, связанные с содержанием жилого фонда, руководствуясь Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» осуществляет обработку следующих категорий персональных данных, принадлежащих Собственнику: Фамилия, Имя, Отчество, год, месяц, дата рождения, место рождения, паспортные данные. В соответствии с Федеральным законом № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных» в случае, если Управляющая Компания на основании договора поручает обработку персональных данных другому лицу в целях осуществления расчетов за предоставляемые коммунальные услуги, существенным условием договора является обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. Управляющая Компания принимает все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора. Собственник дает Согласие Управляющей Компании на обработку персональных данных.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Все споры, возникшие из Договора или связанные 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.




4. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 – Реестр собственников помещений в МКД.

Приложение №2 – Перечень общего имущества МКД.

Приложение №3 – Калькуляция тарифа на содержание и ремонт жилья.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ИСПОЛНИТЕЛЬ	СОБСТВЕННИК
ООО «Альтернативком-1» Юр. адрес: 456404, Челябинская область, Чебаркульский район, п.Тимирязевский, ул. Мичурина, 11	
Факт. адрес: 456404, Челябинская область, Чебаркульский район, п.Тимирязевский, ул. 8 Марта, 10	
ИНН/КПП 7442006386/741501001	
Р/с 40702810372120113712	
К/с 30101810700000000602 Челябинское отделение №8597 г.Челябинск	
БИК 047501602	
Конт. тел. 8-351-68-71-602	Уполномоченное лицо
Директор ООО «Альтернативком-1»  Д.В.Топчиенко	МКД № <u>12</u> по ул. <u>Машарфиева</u> в
« <u> </u> » _____ 20__ г.	п.Тимирязевский  , <u>Косакинский С.А.</u>
	« <u> </u> » _____ 20__ г.

Приложение №1

к договору г _____
от _____ 20 ____ г.

Реестр собственников помещения в МКД ул. Маландина, 12 п. Тимирязевский

№ кв	Ф.И.О.	Площадь помещения, кв.м
1	Пожарская О.А.	41,5
2	Семенова И.Н.	41,7
3	Замотаева Е.В.	28,6
4	Косынкин И.В.	47,6
5	Михайлова Ф.Б.	41,5
6	Бандалетов В.М.	41,8
7	Камалудинов А.Г.	30,2
8	Рождественская О.И.	47
9	Юртаева Л.Г.	44,7
10	Мингалева Н.Ю.	47,6
11	Тайницких Д.С.	45,5
12	Горяев Д.С.	44,9
13 А	Царенкова Е.В.	16,8
13 Б	Царенкова Э.М.	30
14	Карелин В.Ф.	42,6
15	Прибыльская	43,1
16	Красноперова Н.В.	29,1
17	Байкалова Е.	41,7
18	Солдатова Н.М.	38,7
19	Шаронина Л.Г.	43,1
20	Бондарчук О.В.	29,9
21	Корецкий В.А.	41,2
22	Сергаринова Р.Р.	41,9
		900,7

Подтверждаю достоверность сведений

Председатель совета дома Евгений Васильевич Са, _____

Перечень общего имущества


многоквартирного жилого дома № 12 по ул. Мамаидика,

в п. Тимирязевский

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).
- ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих 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.
- з) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков (без обогревающих элементов), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к) 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 систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до отключающего устройства индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

л) внешней границей сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней распределительной сетью.

Директор управляющей компании  (Д.В.Топчиенко)

Председатель совета дома  (Красникова В.И.)

Калькуляция тарифа на содержание и ремонт жилья на 2022 год

ул.Маландина д.12

898,4

№ п/п	Вид работ	Ст-ть, руб/м ²
Работы, необходимые для надлежащего содержания систем водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения		
1	ТО инженерных сетей	0,77
2	Подготовка к отопительному сезону	0,22
3	Подключение отопления	0,27
4	Регулировка отопления в отопительный сезон	0,12
5	Снятие показаний с узлов учета (1 раз в месяц)	0,10
Работы, необходимые для надлежащего содержания электрооборудования		
1	Ревизия, очистка от пыли и мусора поэтажных щитков	0,16
2	Ревизия ВРУ	0,09
3	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП, входных групп подъездов и подвалов, в т.ч. замена электроламп, проверка работоспособности датчиков движения	0,22
4	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распредкоробках	0,16
4	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитков	0,09
6	Проверка сопротивления изоляции электрокабеля	1,62
Работы, необходимые для надлежащего содержания конструктивных элементов		
1	Очистка кровель от снега	0,04
2	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	0,04
3	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	0,16
4	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	0,16
5	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	0,09
6	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	0,09
7	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год	0,09
8	Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	0,35
9	Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время	0,09
10	Проверка тех.состояния фундамента, стен, перекрытий (1 раз в год)	0,06
11	Частичный ремонт, укрепление входных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей, проверка работоспособности доводчиков, навесов, ручек, замков)	0,07
12	Очистка отмосток от снега	0,06
13	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	0,05
14	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам, установка исправных скобяных изделий	0,04
№ п/п	Вид работ	Ст-ть, руб/м ²
Работы по содержанию придомовой территории и обеспечению санитарного состояния дома		
1	Санитарное содержание придомовой территории	2,17
2	Обкос придомовой территории	0,08
3	Чистка снега механизированная	0,09

Прочие услуги		
1	Содержание аварийно-диспетчерской службы	1,12
	ИТОГО	8,67
	Оперативное обслуживание	1,30
	Услуги управляющей компании	1,91
	Всего	11,87
	Остаток денежных средств на 01.11.2021 г. 20261 руб.	
	Снижение тарифа за счет остатка средств на л/с = 20261 руб.	1,88
	Всего, с учетом снижения тарифа	9,99
	Цена за обслуживание внеквартирных газовых сетей, руб./м2	0,53
	Всего плата за жилое помещение, (руб/м2)	10,52

Директор ООО "Альтернативком-1"

 Д.В.Топчиенко

Представитель МКД

 Е.А.Косоловская

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ

<u>ПОДРЯДЧИК</u>	<u>ЗАКАЗЧИК</u>
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, до отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на разводке внутри нежилого помещения.	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения с отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая сантехоборудование.
2. Стояки внутридомовой системы отопления, до отключающего устройства на ответвлениях от стояков или отопительного прибора	Отопительные приборы с отключающих устройств.
3. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства в местах общего пользования до индивидуальных приборов учета (за исключением счетчиков электроэнергии)	Устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, отключающие устройства на нежилых помещениях
4. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка находящиеся внутри помещения.

Подписи сторон:

«Подрядчик»

«Заказчик»

Директор:

Представитель МКД


 (Д.В.Топчиенко)


 (Кочакинская А)