

**МАТЕРИАЛЫ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО  
СОБРАНИЯ  
СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В  
МНОГОКВАРТИРНОМ  
ДОМЕ ПО АДРЕСУ:  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
РАМЕНСКИЙ Р-ОН,  
п. ИЛЬИНСКИЙ  
ЧКАЛОВА УЛИЦА, ДОМ 1**

### **Повестка дня общего собрания**

#### **Вопрос 1.**

Избрание председателя общего собрания.

Предложения:

### **Повестка дня общего собрания**

#### **Вопрос 2.**

Избрание секретаря общего собрания.

Предложения:

1.

### **Повестка дня общего собрания**

#### **Вопрос 3.**

Избрание счетной комиссии.

Предложения:

1.

2.

### **Повестка дня общего собрания**

#### **Вопрос 4.**

Избрание членов Совета многоквартирного дома

Предложения:

### **Повестка дня общего собрания**

#### **Вопрос 5.**

Утверждение Положения о Совете многоквартирного дома.

Предложения:

1. Положение о Совете многоквартирного дома, по адресу: Московская область, г. Раменское,

#### **Термины и определения**

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- **МКД** – многоквартирный дом, расположенный по адресу;
- **Собственники** – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;

- **Совет** – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

- **УК** – организация, осуществляющая управление МКД.

### **1. Общие положения**

1.1. Совет многоквартирного дома (Совет) создается по решению общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

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

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

### **2. Цели создания Совета**

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

2.3. Осуществление контроля объема, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД.

2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами местного самоуправления.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

### **3. Функции Совета**

Совет МКД:

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

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

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

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета;

- по вопросам компетенции избираемых комиссий;

- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;

3.4. представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;

3.5. представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией;

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

- присутствует при снятии показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- инициирует принятие и наблюдает за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.

- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;

3.7. представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

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

3.9. информирует Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

- своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД;

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

3.11. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

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

3.13. самостоятельно или с участием УК принимать меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.14. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

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

3.16. обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – копий технической документации на МКД, (если данное решение принято на ОСС)

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

Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

#### **4. Председатель Совета**

Председатель Совета избирается из числа членов Совета, Членами совета.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

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

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

4.3. на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УК копии этого договора;

4.4. осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или

предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

4.5. на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

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

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

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

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

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

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

4.12. от имени Собственников обращается в УК, Администрацию городского поселения Красногорск и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

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

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

## **5. Состав и порядок формирования Совета**

5.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании Собственников.

5.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников по результатам собраний Собственников каждого из подъездов и самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты проведения общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее семи; или от каждого этажа по одному представителю при избрании в Совете должно быть, по возможности, не более четырнадцати кандидатов. Количество представителей собственников нежилых помещений не регламентируется.

5.4. Совет дома возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

5.5. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

5.6. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года. По истечении двух лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, по истечении 3 лет с момента избрания полномочия Совета автоматически прекращаются. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.7. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.8. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;

- по решению общего собрания Собственников;
- по решению Совета, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

#### **6. Комиссии собственников помещений**

- 6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.
- 6.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или по решению Совета.
- 6.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УК или органов администрации городского округа.
- 6.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или общего собрания Собственников, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

#### **7. Порядок работы Совета**

- 7.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.
- 7.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.
- 7.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты публикуется на сайте дома не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.
- 7.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее 7 (семи) действующих членов. Решения принимаются путём голосования. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается.
- 7.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников. В случае несогласия с решением Совета председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.
- 7.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) и на сайте дома в сети Интернет. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.
- 7.7. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

#### **8. Организация делопроизводства Совета**

- 8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета.
- 8.2. Совет осуществляет хранение копий документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:
  - листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
  - листы регистрации (реестры) вручения бланков решений собственников помещений в Многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
  - заполненные собственниками копии бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения, оригиналы находятся в УК (определяется на ОСС) - схемы распределения долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания;
  - протоколы решений общего собрания Собственников;
  - доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;

- журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;
- контрольный экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
- акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
- книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;

Все документы хранятся у действующего председателя. Председатель и члены совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные собственников любым другим образом.

## **9. Взаимодействие Совета с УК**

9.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2 УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников.

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

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

9.3. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие приобретения без соответствующего решения общего собрания Собственников.

9.4 В случае уклонения управляющей организации от выполнения условий договора управления, Совет вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) управляющей организации.

9.5 Совет может проводить оценку деятельности управляющей организации общим собранием собственников, или инициативной ревизионной группой (комиссией) собственников помещений и составлять акт оценки технического состояния жилого дома (осуществляется в порядке подготовки к общему собранию собственников помещений) по следующим критериям :

- Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения договора управления. Также акт оценки технического состояния жилого дома составляется совместно с управляющей организацией и Советом или инициативной ревизионной группой (комиссией) собственников помещений при приемке дома в управлении управляющей организацией;

9.6 В целях ресурсного обеспечения деятельности Совета устанавливается следующее:

при привлечении собственниками для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг сторонних организаций, инженеров, специалистов, экспертов (по решению общего собрания собственников помещений) изготавливать и предоставлять Совету или представителю собственников отдельные платежные извещения для обеспечения оплаты собственниками услуг оказанных сторонними организациями, инженерами, специалистами, экспертами.(по решению общего собрания)

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

9.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УК.

#### **10. Взаимоотношения Совета и Собственников**

10.1 Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.

10.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

10.3. Совет и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных законодательством.

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

Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.

#### **11. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета**

11.1. Председатель и члены Совета имеют право на получение вознаграждения за работу, выполняемую в соответствии с настоящим Положением.

11.2. Размер вознаграждения, выплачиваемого председателю и членам Совета, определяется решением общего собрания Собственников. Решение о размере вознаграждения принимается простым большинством от числа Собственников, принявших участие в голосовании.

11.3. Вознаграждение выплачивается из средств, предназначенных на обслуживание и текущий ремонт МКД.

11.4. Вознаграждение выплачивается в форме скидки, предоставляемой на ежемесячную плату за обслуживание и текущий ремонт МКД.

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

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников, принятого простым большинством голосов

### **Повестка дня общего собрания**

#### **Вопрос 6.**

Избрание председателя Совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета многоквартирного дома.

Предложения:

1. Избирать председателя Совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета многоквартирного дома.

### **Повестка дня общего собрания**

#### **Вопрос 7.**

Выбор способа направления сообщения о проведении последующих общих собраний собственников помещений и способа уведомления собственников помещений о принятых общим собранием решениях.

Предложения:

1. Направлять сообщения о проведении последующих общих собраний собственников помещений посредством размещения объявлений - на досках информации дома.
2. Способ уведомления собственников помещений о принятых общим собранием решениях- на досках информации дома.

#### Повестка дня общего собрания

##### **Вопрос 8.**

Утверждение тарифов на содержание и ремонт общего имущества собственников.

Предложения:

Принять тарифы установленные Советом депутатов городского поселения Раменское, Раменский муниципальный район Московской области, как экономически обоснованный и социально ориентированный.

В дальнейшем при изменении тарифов, установленных органами государственной власти субъекта Российской Федерации (органами местного самоуправления), размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с вновь установленными (изменившимися) тарифами с момента введения их в действие. Указанное условие закрепить в Договоре управления многоквартирного дома.

#### Повестка дня общего собрания

##### **Вопрос 9.**

**Выбор управляющей организации многоквартирного дома.**

Предложения:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖК «Комфорт» Юр. Адрес: 140100, Московская область, г. Раменское, Северное ш., д. 6, пом. VII, Ф. Адрес: 140120, Московская обл., Раменский р-он, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1, пом. VI, ОГРН 1135040006298 ИНН 5040126418 КПП 504001001 ТЕЛ. 8 (925) 156-95-99 Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Комфорт» Щербаков Е.В.

## Повестка дня общего собрания

### Вопрос 10.

Утверждение Договора управления многоквартирным домом.

Предложения:

Договор № /\_\_\_/\_\_\_

управления многоквартирным домом

г. Раменское

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года

, в лице Управляющего, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и гражданин РФ

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, (паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес места регистрации: \_\_\_\_\_, адрес постоянного места жительства \_\_\_\_\_), именуемые в дальнейшем «Собственники» квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Мира, дом \_\_\_\_\_ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник, определяется принадлежащей ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

1.2. Помещение – жилое или нежилое помещение, находящееся в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая компания — организация (юридическое лицо), уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе входы на лестницу и к лифтовому холлу 1-го этажа с крыльцом и козырьком над ним, межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки этажей, ствол мусоропровода с клапанами и камерой для сбора мусора, тамбуры мусоропровода, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, а также несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое (до приборов учета электрической энергии, исключая приборы учета, провода квартирной разводки и электроустановочные приборы), санитарно-техническое (стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения и врезки отходящих квартирных трубопроводов, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов) и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри жилых помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Иные лица, пользующиеся помещением на основании соглашения с Собственником (его разрешения) имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями такого соглашения.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного в настоящем Договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласовывается Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, может быть изменен в одностороннем порядке Управляющей компанией в связи с изменениями действующего законодательства.

### ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

#### 3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. После получения постановления о присвоении почтового адреса Дому органом местного самоуправления, уведомить Собственника путем размещения указанных в настоящем пункте данных на доске объявлений.

3.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также иным лицам, пользующимся данным помещением, в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, для чего от своего имени, но за счет Собственника помещения заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Предоставлять иные услуги, необходимые для поддержания благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности Собственника и иных лиц, пользующимся данным помещением, для чего заключать от своего имени и за счет Собственника договоры с охранными организациями по обеспечению контроля доступа на территорию многоквартирного дома, а также с юридическими и (или) физическими лицами по предоставлению услуг консьержей.

3.1.6. Принимать от Собственника показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, пользующихся данным помещением, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем ее размещения на досках объявлений и (или) указания в платежных документах.

3.1.9. Производить начисление и сбор платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление платёжного документа в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.10. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём вывешивания информации на досках объявлений.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных лиц, пользующихся данным помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Выдавать Собственнику, а также иным лицам, пользующимся данным помещением, копии из финансового лицевого счета, выписки из домовой книги и иные предусмотренные

действующим законодательством документы при условии отсутствия задолженности по внесению платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.14. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.15. Согласовать устно с Собственником время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения

работ в пределах 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Требовать и получать платежи, установленные разделом 4 настоящего Договора, а также в случаях, установленных федеральными законами неустойку (пени).

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб (не чаще 1 раза в месяц).

3.2.5. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником, или неисправности приборов учета, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных органом государственной власти субъекта Российской Федерации (органом местного самоуправления) нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.6. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании показаний приборов учета.

3.2.7. В случае непредставления Собственником до 26-го числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных органом государственной власти субъекта Российской Федерации (органом местного самоуправления) нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.8. Взыскивать с Собственника, а также иных лиц, пользующихся данным помещением, сумму ущерба, причиненного общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

3.3.2. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать него показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей компании или уполномоченному ею лицу не позднее 26-го числа текущего месяца. Если установка такого прибора учета не была согласована с Управляющей компанией и (или) такой прибор учета, не проверен (не опломбирован) Управляющей компанией объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (органом местного самоуправления).

3.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять законные интересы Собственника, связанные с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные и иные обязательные требования.

3.3.5. В сроки согласованные с Управляющей компанией, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании для выполнения работ по ликвидации аварии, осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование и т.п.) мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки и технические возможности внутридомовых инженерных систем, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, установленным стандартам и другими обязательным требованиям.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей только после получения разрешения компетентных государственных органов, а также после уведомления об этом Управляющей компании.

3.3.9. Требовать исполнения лицами, пользующимся данным помещением, условий настоящего Договора.

3.3.10. Представлять Управляющей компании проектно-разрешительную документацию на работы по переустройству и перепланировке помещения до начала их проведения.

3.3.11. Информировать Управляющую компанию о количестве граждан пользующихся (в том числе временно) данным помещением, а также сообщать Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней об изменении количества указанных лиц.

12. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

#### **3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

3.5.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией.

3.5.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета коммунальных услуг и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.4. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.5. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

#### **4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.**

4.1. Собственник в рамках настоящего Договора вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги в Доме, которые включают в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение). Собственник отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом и в нежилом помещении, а также плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется как произведение размера общей площади, принадлежащего Собственнику помещения, на установленный Приложением № 1 тариф за единицу площади.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения изменяется в новом календарном году пропорционально росту индекса потребительских цен по Российской Федерации за прошлый календарный год, информация о котором размещена в открытом доступе на официальном сайте Росстата в сети Интернет. С 1 января нового календарного года Собственник оплачивает содержание и ремонт помещения по измененному тарифу без внесения изменений в Приложение № 1 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных органами государственной власти субъекта Российской Федерации (органами местного самоуправления) тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии индивидуального прибора учета или при использовании такого прибора учета, установка которого не была согласована с Управляющей компанией, и (или) не проверенного (не опломбированного) прибора учета расчет размера платы за коммунальные услуги производится по нормативам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации (органами местного самоуправления).

5. При изменении тарифов, установленных органами государственной власти субъекта Российской Федерации (органами местного самоуправления), размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с вновь установленными (изменившимися) тарифами с момента введения их в действие.

6. Собственник вносит плату за дополнительные услуги по тарифу, установленному в Приложении № 1 к настоящему договору.

Размер платы за дополнительные услуги изменяется в новом календарном году пропорционально росту индекса на индекс потребительских цен по Российской Федерации за прошлый календарный год, информация о котором размещена в открытом доступе на официальном сайте Росстата в сети Интернет. С 1 января нового календарного года Собственник оплачивает дополнительные услуги по измененному тарифу без внесения изменений в Приложение № 1 к настоящему договору.

4.8. Плата за помещение, коммунальные услуги и дополнительные услуги осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании на основании выставяемого Управляющей компанией платёжного документа.

4.9. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, уплачивает Управляющей компании 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.

4.9. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника и (или) лиц, пользующимся данным помещением, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного его отсутствия, который

осуществляется Управляющей компанией в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления Собственника, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия с приложением документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия. Документом, подтверждающим временное отсутствие, может являться:

- а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;
- б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;
- г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;
- д) свидетельство о регистрации по месту пребывания.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме изменяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.3. Работы, не связанные с содержанием и ремонтом жилого помещения, оплачиваются Собственником дополнительно.

5.4. 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 обусловлено действием обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее виновных действий (бездействия), а также виновных действий (бездействия) работников организаций, привлеченных Управляющей компанией, в размере реального ущерба.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их работниками), в связи с оказанием ими услуг и выполнением работ, а также определение степени их ответственности осуществляется Управляющей компанией самостоятельно.

5.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие ненадлежащего выполнения работ при строительстве дома. Устранение указанных недостатков Управляющая компания может осуществить по договоренности с Собственником за дополнительную плату.

5.8. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде в течение 5 рабочих дней с момента, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

5.9. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома.

5.10. В случае перехода права собственности на помещение Собственник обязан в течение пяти рабочих дней подписать с Управляющей компанией акт сверки взаиморасчетов по оплате услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, а в случае наличия задолженности по оплате указанных услуг оплатить ее в течение 3 рабочих дней. Управляющая компания в течение сроков исковой давности вправе взыскать с бывшего Собственника задолженность по оплате услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, а также, установленные действующим законодательством пени.

5.11. Стороны несут иную ответственность, установленную действующим законодательством.

## **6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

6.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, путем переговоров.

6.2. Споры и разногласия, не разрешенные путем переговоров, передаются на рассмотрение в Раменский городской суд Московской области.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Настоящий договор действует с момента его подписания сроком на пять лет..

7.2. 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.

7.3 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая компания:

Управляющий \_\_\_\_\_

Собственник:

---

(ФИО полностью) (подпись)

### Повестка дня общего собрания

Вопрос 11.

Определение места хранения материалов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Предложения:

Материалы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме хранить у Председателя Совета дома, копии в Управляющей компании.

### Повестка дня общего собрания

Вопрос 12.

Исключение из состава общего имущества многоквартирного жилого дома нежилых помещений «автостоянка» общей площадью 5613,1 кв.м.

Предложение:

Исключить из состава общего имущества многоквартирного жилого дома нежилые помещения «автостоянка» общей площадью 5613,1 кв.м. и прекратить начисление всем собственникам за обслуживание общего имущества «автостоянка».