

**Договор  
управления многоквартирным домом № Л-13**

г. Бердск

«01»июня 2014г.

**-действующий(-ая) на основании доверенности от имени Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д. 13, именуемый в дальнейшем «Собственники помещений» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы», являющееся членом Саморегулирующей организации Некоммерческого партнерства «Сибирского межрегионального центра регулирования деятельности в сфере ЖКХ», в лице Генерального директора Кологривова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.**

**1. Общие положения**

**1.1** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, 13 (Протокол общего собрания собственников помещений № 8 от «11» мая 2014 г., хранящийся в офисе компании по адресу: г. Бердск, ул. Спортивная, 11).

**1.2** Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений Дома.

**2. Предмет договора**

**2.1** Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим по поручению Собственников помещений услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Бердск, ул. Лелюха, д. 13 (далее «Дом»), обеспечение организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и утилизация твердых бытовых отходов), а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей по управлению Домом, осуществляемое за вознаграждение.

**2.2** Управляющий в течение срока действия Договора обязуется от своего имени и за счет средств Собственников в пределах установленных тарифов за вознаграждение совершать юридические и иные действия, а именно:

**2.2.1.** заключать и сопровождать договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома. Перечень вышеуказанных услуг и работ приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору,

**2.2.2** заключать и сопровождать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений. Перечень коммунальных ресурсов собственникам помещений приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**2.2.3.** оказывать иные услуги по управлению Домом.

Вознаграждение является составной частью тарифа на содержание жилья.

**2.2.4** Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1 Обязанности Управляющего**

**1.** Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора.

**2.** Заключать договоры с ресурсоснабжающими и другими организациями на выполнение работ и оказание услуг, поименованных в Приложениях №1, 2 от своего имени и за счет Собственников помещений. Вознаграждение Управляющего за указанную выше деятельность включается в плату за содержание и ремонт помещения.

**3.** Обеспечивать сохранность общего имущества Дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования).

**4.** Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.

**5.** Осуществлять начисление и сбор платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

**6.** Производить расчеты с поставщиками, подрядчиками и исполнителями, в порядке, определенном соответствующими договорами.

**7.** Использовать полученные от Собственников помещений денежные средства строго по целевому назначению.

**8.** Вести раздельный учет полученных доходов и произведенных расходов по Дому, а также учет задолженности Собственников помещений.

**9.** Приступить к исполнению договора с «01» июня 2014г.

**10.** Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

**11.** Информировать собственников помещений об изменении размера платы за помещение и за коммунальные услуги не позднее чем 30 дней до момента их применения.

**12.** Один раз в год путем вывешивания письменного отчета в местах, доступных для всеобщего обозрения, отчитываться перед собственниками помещений о выполнении настоящего Договора.

**13.** Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплате коммунальных услуг, в том числе посредством взыскания с собственников помещений задолженности в судебном порядке, применения мер по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг. При этом любое уведомление, письмо, извещение считается полученным собственником по истечении 7 (семи) дней со дня



отправки по почте либо в день вручения под расписку.

14. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

15. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

16. Обеспечивать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества Дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;

17. Вносить предложение на утверждение общему собранию собственников о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, вносить другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта;

18. Оказывать услуги по паспортному обслуживанию граждан.

### **3.2 Обязанности собственников помещений**

1. Своевременно и в полном объеме вносить платежи по настоящему Договору, а также иные установленные общим собранием собственников помещений сборы и обязательные платежи.

2. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющего обязанностей по настоящему договору.

3. Утверждать Планы проведения капитального ремонта.

4. Извещать Управляющего в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих.

5. Использовать по целевому назначению общее имущество Дома, бережно к нему относиться.

6. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

7. Предоставлять по требованию Управляющего необходимую для управления документацию, в частности копию документа, подтверждающего право собственности и технического паспорта квартиры.

8. Уведомлять о начале согласованных в установленном порядке работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении собственника.

9. Обеспечить доступ Управляющего и аварийных служб в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения собственников, а также обеспечивать доступ в заранее согласованное время для обследования общедомового имущества, находящегося в помещении собственника, и для снятия контрольных показаний приборов учета.

10. Ежемесячно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета и предоставлять Управляющему соответствующую информацию с 23 по 26 число текущего месяца следующими способами: лично через офисы компании, либо по телефонам 5-32-00, 5-44-07, 8 913 472 25 20.

11. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений собственников своевременно вызывать аварийную службу.

### **3.3 Права Управляющего**

1. Определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности на основании пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2. Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных услуг, выполнять работы/оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно силами своих специалистов, либо с привлечением третьих лиц.

3. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- снятия контрольных показаний приборов учета;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

4. Использовать часть общедомового имущества (часть подвального помещения, колясочных и т.п.) на безвозмездной основе, в целях осуществления работниками управляющей компании своих трудовых функций по обслуживанию жилого многоквартирного Дома для временного размещения, в течение рабочей смены, личных вещей и инструментов.

Управляющий обладает также и иными правами, предоставленными ему действующим законодательством.

### **3.4 Права собственников помещений**

1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

2. В соответствии с действующим законодательством РФ требовать перерасчета за неоказанные/ненадлежащим образом оказанные коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3. Содействовать Управляющему в работе с Собственниками в пределах, отнесенных к его компетенции.

4. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющий обязан ему предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

5. Комиссионно (не менее двух человек) с участием представителя Управляющего устанавливать количество фактически проживающих в жилом помещении и своевременно передавать соответствующие акты Управляющему для производства начислений.

6. Делегировать решение текущих вопросов по управлению Домом, не отнесенных Жилищным кодексом РФ к исключительной компетенции общего собрания, одному или нескольким собственникам.

## **4. Порядок определения платы за помещение и коммунальные услуги**

4.1 Плата за содержание и текущий ремонт имущества многоквартирного дома на момент заключения договора составляет 14,23 руб./м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения. Плата за содержание и текущий ремонт жилого



помещения подлежит изменению в сроки установленные законом в следующем порядке: по решению общего собрания собственников помещений Дома, с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии решения общего собрания, плата устанавливается в размере платы для нанимателей муниципального жилищного фонда, утвержденной органом местного самоуправления. При отсутствии решения органа местного самоуправления, размер платы устанавливается с применением предельных индексов, рассчитанных органом регулирования субъекта РФ. Плата за управление включена в плату за содержание и текущий ремонт жилого /нежилого помещения.

**4.2** Тарифы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и утилизацию твердых бытовых отходов, устанавливаются органами государственной власти субъекта Российской Федерации и/или органами местного самоуправления.

Размер платы за вышеперечисленные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (домовых, квартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Разница между показаниями общего прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления по ХВС, ГВС, водоотведению и электроэнергии распределяется между всеми собственниками пропорционально общей площади помещения.

**4.3** Плата за потребленную электроэнергию собственниками помещений осуществляется напрямую ресурсоснабжающей организации.

**4.4.** Размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указывается в отдельном документе, составляемом на основании, предоставленных собственником сведений, являющемся неотъемлемой частью договора, передаваемом в расчетно-кассовый центр для производства начислений.

**4.5.** Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введение в эксплуатацию), дату опломбирования приборов учета заводом изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю проверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной проверки указывается в Актах допуска ИПУ в эксплуатацию, составляемых Управляющей организацией и собственником, являющихся неотъемлемой частью договора, копии которых передаются в расчетно-кассовый центр для производства начислений.

## **5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим его обязательств по договору**

**5.1** Оформление актов недопоставок услуг производится сторонами настоящего договора в установленном законодательством порядке. Акты являются основанием для перерасчета платежей. Перерасчет платежей осуществляется Управляющим в соответствии с настоящим договором.

**5.2** Собственник, обнаруживший недопоставку, немедленно сообщает о ней Управляющему или направляет претензию, жалобу в адрес Управляющего. Управляющий обязан своевременно информировать собственников помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Заявки регистрируются в пронумерованном, прошнурованном и опечатанном надлежащим образом порядке журнале. Подавшему заявку сообщается номер записи в регистрационном журнале. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте недопоставки, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющим.

**5.3** Управляющий, получивший заявку, в течение суток со времени получения заявки (жалобы) направляет своего представителя для проверки обоснованности и составляется акт за подписью заявителя и Управляющего с приглашением третьего лица. Один экземпляр акта вручается заявителю.

**5.4.** Приглашение поставщика/исполнителя услуги для подписания актов недопоставок осуществляется в случаях, когда Управляющий предполагает возможное наличие вины поставщика/исполнителя услуги в недопоставках.

**5.5.** Управляющий возвращает заявителю (собственнику помещения) акт недопоставки, подписанный им или с обоснованным отказом от подписания, в 5-ти дневный срок с момента получения.

**5.6.** Собственник помещения (заявитель), составивший акт недопоставки и получивший отказ от подписания, вправе созвать общее собрание собственников помещений или обратиться в компетентные органы для защиты своих интересов и разрешения спора (суд, комитет по защите прав потребителей, государственная жилищная инспекция и т.п.).

**5.7.** Акт недопоставки оформляется в течение суток, исчисляемых от даты и времени поступления заявки о недопоставке. Акт возобновления услуги (качества услуги) оформляется в течение суток с момента возобновления услуги, зафиксированной Управляющим и заявителем.

**5.8.** Для удобства использования актов для перерасчетов платежей может составляться сводный акт недопоставки, содержащий:

- Время начала недопоставки
- Время окончания недопоставки
- Общее время отсутствия услуги/некачественной услуги
- Причины недопоставки (при возможности их точного установления).

Акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг.

Данный сводный акт, составленный на основе акта о недопоставках и акта о возобновлении услуг, подписывается только Управляющим и заявителем и используется при перерасчетах платежей населению.

**5.9.** Основанием для перерасчета платежей являются оформленные в установленном порядке акты. Порядок оформления актов устанавливается настоящим Договором и действующим законодательством.

**5.10.** Перерасчет платежей производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

**5.11.** При прекращении услуг в связи с возникшими форс-мажорными обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни или здоровью людей, перерасчет за недопоставку не производится.

## **6. Порядок расчетов**



**6.1** Собственники помещений поручают Управляющему осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества Дома, другие услуги, а также осуществление сбора иных обязательных платежей, установленных общими собраниями собственников помещений и направленных на эффективное управление домом.

**6.2** Управляющий вправе силами своих специалистов производить начисление и сбор платы за помещение и коммунальные услуги, начисление и сбор иных взносов, либо заключать договоры на производство начислений и сбор платежей со сторонней организацией.

**6.3** Плата за помещение и иные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**6.4** Платежи вносятся на основании расчетных документов, предоставляемых Управляющим в его месте нахождения (местах нахождения касс РКЦ) после 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**6.5** Управляющий вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующий на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, по день фактической оплаты включительно.

## **7. Срок действия договора.**

Настоящий договор заключается сроком на пять лет.

## **8. Условия изменения и прекращения договора**

**8.1** Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома (Приложение № 1) может быть изменен на основании решения Общего собрания собственников помещений Дома. В случае отказа Управляющего от внесения изменений в настоящий Договор, Управляющий вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, при этом Договор будет считаться соответственно расторгнутым по истечении 30 дней со дня получения Управляющим уведомления о решении Общего собрания об изменении Приложения №1.

**8.2** Изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

**8.3** При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия за 90 дней до истечения срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**8.4** Собственники помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющий не выполняет условий такого договора. Факт неисполнения условий должен быть подтвержден соответствующими Актами, составленными представителями собственников и Управляющего. При этом Управляющий должен быть уведомлен собственниками о фактах неисполнения условий Договора и ему предоставляется 30 дней для устранения недостатков. В случае неустранения недостатков либо повторного неисполнения условий Договора, настоящий договор считается соответственно расторгнутым по истечении 90 дней со дня получения Управляющим уведомления от собственников об отказе от исполнения Договора.

**8.5** В случае выбора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома другого способа управления, либо другой управляющей компании, а также при наличии общедомового прибора учета, собственники (владельцы) помещений обязаны в течение тридцати дней с момента принятия решения погасить задолженность по жилищным и коммунальным платежам перед прежней управляющей компанией и доначисление по тепло- и водоснабжению, водоотведению. Доначисление - разница между ежемесячным фактическим потреблением исходя из показаний общедомового прибора учета и начислением по нормативам потребления: теплоэнергии - исходя из 1/12 годового потребления, водоснабжения и водоотведения - исходя из нормативов потребления на количество проживающих (зарегистрированных) граждан. Договор считается расторгнутым по истечении 90 дней со дня получения Управляющим уведомления от собственников о расторжении договора в связи с выбором иного способа управления домом или иной управляющей компании.

**9.** Настоящим поручением Собственники поручают Управляющему заключить договоры с ресурсоснабжающими и другими организациями, обеспечивающие гарантированное получение услуг по следующим перечням:

### **Приложение №1.**

#### **Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома**

##### **1 Санитарное содержание общих помещений и придомовой территории.**

- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации – ежедневно,
- посыпка тротуаров и внутридомовых проходов противогололедными составами – по мере необходимости,
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации – ежедневно; при сильном снегопаде – по мере необходимости,
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации – ежедневно,
- очистка урн – ежедневно,
- очистка водостоков – по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень)
- очистка крыши от снега и наледи – по мере необходимости,
- уборка мусора и грязи с кровли – два раза в год,
- влажное подметание лестничных клеток и тамбуров подъездов до 3-го этажа включительно – три раза в неделю, выше 3-го этажа — 2 раза в неделю,
- мытье лестничных клеток и тамбуров подъездов – два раза в месяц,
- мытье окон, стен лестничных клеток, тамбуров подъездов – два раза в год,
- влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, лестничных перил – 1 раз в месяц,
- шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств – 1 раз в месяц;
- обметание пыли с потолков - один раз в квартал;
- полив газонов и зеленых насаждений — по мере необходимости.

##### **2. Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций (системы холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы).**

- периодические осмотры – один раз в месяц.



- осмотры после аварий, ремонтов – по мере необходимости,
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, фильтров перед смесителями вентилей – два раза в год, по графику,
- консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления – по необходимости,
- регулировка системы центрального отопления – по мере необходимости,
- ремонт инженерных коммуникаций – по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы,
- очистка грязевиков, воздухоотделителей, вантузов – один раз в год,
- прочистка трубопроводов – по мере необходимости.

### **3. Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт электрического оборудования.**

- периодический осмотр и ревизия электросетей – 2 раза в год,
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий – по мере необходимости
- замена перегоревших ламп в местах общего пользования – по мере необходимости,
- проведение профилактических испытаний – по мере необходимости,
- ремонт электрических сетей и оборудования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы.
- ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах, чердачных помещениях - по мере необходимости.

### **4. Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома**

- восстановление запирающих устройств – по мере необходимости,
- периодические проверки вентиляции – два раза в год.
- санитарная обработка технических подвалов – по мере необходимости, но не реже одного раза в год.
- обеспечение нормального функционирования водоотводящих устройств – постоянно,
- закрытие, раскрытие, продухов – два раза в год,
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования – по мере необходимости,
- установка входных дверей – по мере необходимости,
- проведение технических осмотров конструктивных элементов зданий – два раза в год.

### **5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий.**

- восстановление краской нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц – по мере необходимости,
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений – по мере необходимости,
- побелка стволов деревьев – один раз в год,
- установка, окраска урн у подъездов – по мере необходимости,
- сезонное выкашивание газонов – по мере необходимости, но не реже двух раз.
- озеленение территории и уход за насаждениями – в сезон.

### **6. Аварийное обслуживание.**

- обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) – круглосуточно,
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов дома – по мере обнаружения,
- устранение течи, засоров в трубопроводах – по мере обнаружения,
- отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при условии технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ.

### **7. Эксплуатация мусоропроводов.**

- профилактический осмотр мусоропроводов- один раз в месяц;
- проверка вытяжной вентиляции – два раза в год;
- ремонт и покраска сменных мусоросборников – по мере необходимости;
- уборка мусора из мусороприемных камер – согласно графику;
- уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов мусоропровода – 1 раз в неделю;
- мойка загрузочных клапанов мусоропровода – один раз в месяц;
- чистка нижней части ствола и шибера мусоропровода- один раз в месяц;
- дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода и мусоросборников – один раз в месяц;
- устранение засоров – по мере необходимости;
- планово-предупредительный ремонт мусоропровода – один раз в год.

### **8. Эксплуатация лифтового оборудования.**

- обслуживание и ремонт лифтового оборудования;
- влажное подметание кабины лифта – не реже пяти раз в неделю;
- мытье пола кабины лифта – один раз в неделю и по мере необходимости;
- мытье стен и потолка кабины лифта – два раза в месяц;
- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке – один раз в пять лет;
- страхование риска ответственности за причинение вреда аварий на лифтах – один раз в год.

## **Приложение №2**

### **Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений.**

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома
3. Водоотведение в многоквартирном доме
4. Теплоснабжение многоквартирного дома
5. Утилизация ТБО.



### Приложение №3

#### Состав общего имущества многоквартирного дома

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, 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) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

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

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

##### Управляющий

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы»  
ИНН 5445257754 КПП 544501001 ОГРН 1085445003380  
633010, г.Бердск, ул.Островского,122-2 тел. 5-44-00, 5-32-00  
р/с 40702810009410000164 БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ОАО) г. НОВОСИБИРСК, к/с 30101810100000000850  
БИК 045004850

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Кологривов С.Д./

##### Собственники помещений

№ квартиры	ФИО дата рождения	Паспортные данные и контактный телефон	Отапливаемая площадь помещения	Количество о проживаю щих	Подпись, выражающая согласие с условиями договора



**ПРОТОКОЛ № 8**

**Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**г. Бердск, ул. Лелюха, д.13 (далее Дом)**

г. Бердск

«11» мая 2014 г.

Общее количество голосов, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме – **5301,2**

Проголосовало **3489,9** собственников помещений и их представителей, что составляет **65,8 %** от общего числа голосов всех собственников помещений.

Кворум для решения вопросов повестки дня имеется. Собрание проводится в форме заочного голосования.

Место проведения: г. Бердск, ул. Лелюха, д. 13,

**Инициатор собрания – Баранова Н.И. – кв. 7**

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

**1. Выбор счетной комиссии собрания.**

**2. О расторжении договора обслуживания многоквартирным Домом 31.05.2014 г., заключенного между ООО «УК «СКС» и собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д.13 по соглашению сторон.**

**3. Смена способа управления Домом с непосредственного управления на управление управляющей организации, согласно п.3.ст.161 ЖК РФ.**

**4. О выборе способа управления управляющей организации.**

**5. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д. 13 между собственниками помещений Дома и ООО «УК «СКС».**

**6. Заключение договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д. 13 собственниками помещений с ООО «УК «СКС» с 01.06.2014г.**

**7. Распределение разницы между показаниями общего прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления по ХВС, ГВС, водоотведению и электроэнергии между всеми собственниками пропорционально общей площади помещения.**

**8. О передаче показаний индивидуальных приборов учета по ГВС, ХВС в кассы ООО «РКЦ» «СКС».**

**По первому вопросу:** выбор счетной комиссии собрания в составе:

1. Баранова Н.И. - кв.7
2. Батенева Л.П. - кв.71
3. Дик И.В. – кв. 34

**Результаты голосования:**

«За» **3330,0** голосов;

«Против» **116,9** голосов;

«Воздержался» **43,0** голосов.

**Решение по первому вопросу:** Выбрать счетную комиссию общего собрания в составе:

1. Баранова Н.И. - кв.7
2. Батенева Л.П. - кв.71
3. Дик И.В. – кв.34
- 4.

**По второму вопросу:** О расторжении договора обслуживания многоквартирным Домом 31.05.2013 г., заключенного между ООО «УК «СКС» собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д.13 по соглашению сторон.

**Результаты голосования:**

«За» **2985,5** голосов;

«Против» **336,5** голосов;

«Воздержался» **167,9** голосов.

**Решение по второму вопросу:** Расторгнуть договор обслуживания многоквартирным Домом 31.05.2014 г., заключенного между ООО «УК «СКС» и собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха д. 13 по соглашению сторон. Поручить Председателю «Совета дома» подписать соглашение о расторжении договора обслуживания с ООО «УК «СКС» от имени всех собственников.

**По третьему вопросу:** Смена способа управления Домом с непосредственного управления на управление управляющей организации, согласно п.3.ст.161 ЖК РФ.

**Результаты голосования:**

«За» **2984,7** голосов;

«Против» **439,5** голосов;

«Воздержался» **65,7** голосов.

**Решение по третьему вопросу:** Утвердить способ управления – управляющей организации.



**По четвертому вопросу:** Выбор способа управления управляющей организацией.

**Результаты голосования:**

«За» 2823,2 голосов;

«Против» 498,7 голосов;

«Воздержался» 168,0 голосов.

**Решение по четвертому вопросу:** Утвердить ООО «УК «СКС» управляющей организацией жилым домом по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д.13

**По пятому вопросу:** Утверждение условий договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д. 13 между собственниками помещений Дома и ООО «УК «СКС».

**Результаты голосования:**

«За» 2793,9 голосов;

«Против» 498,7 голосов;

«Воздержался» 197,3 голосов.

**Решение по пятому вопросу:** Утвердить условия договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д. 13 между собственниками помещений Дома и ООО «УК «СКС».

**По шестому вопросу:** Заключение договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д.13 собственниками помещений с ООО «УК «СКС» с 01.06.2014 г.

**Результаты голосования:**

«За» 2793,9 голосов;

«Против» 498,7 голосов;

«Воздержался» 197,3 голосов.

**Решение по шестому вопросу:** Заключение договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Бердск, ул. Лелюха, д.13 собственниками помещений с ООО «УК «СКС» с 01.06.2014 г.

**По седьмому вопросу** О распределении разницы между показаниями общего прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления по ХВС, ГВС водоотведению и электроэнергии между всеми собственниками пропорционально общей площади помещения.

**Результаты голосования:**

«За» 2822,9 голосов;

«Против» 586,8 голосов;

«Воздержался» 80,2 голосов.

**Решение по седьмому вопросу:** Утвердить распределение разницы между показаниями общедомового прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления по ХВС, ГВС, водоотведению и электроэнергии между всеми собственниками пропорционально общей площади помещения.

**По восьмому вопросу:** : О передаче показаний индивидуальных приборов учета по ГВС, ХВС ежемесячно в кассы ООО «РКЦ» «СКС».

**Результаты голосования:**

«За» 2999,0 голосов;

«Против» 367,3 голосов;

«Воздержался» 123,6 голосов.

**Решение по 8 вопросу:** В целях корректного начисления оплаты за ГВС, ХВС и водоотведение Дома, для собственников помещений утверждается следующий порядок передачи показаний ИПУ:

При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и передавать полученные показания в кассы ООО «РКЦ» «СКС».

**ПОДПИСИ счетной комиссии:**

1. Баранова Н.И. - кв.7

2. Батенева Л.П. - кв.71

3. Дик И.В. - кв. 34

**ИНИЦИАТОР собрания – Баранова Н.И. – кв.7**