

УК

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1**

Г Ю Н А Й

г. Домодедово  
Московской области

« 14 » ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Гюнай», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Голованева Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ гражданин (-ка)

\_\_\_\_\_ года рождения,

Паспорт (иной документ, удостоверяющий личность) \_\_\_\_\_,

Выдан: \_\_\_\_\_,

Дата выдачи: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

/Наименование юридического лица, ОГРН, ИНН, адрес места государственной регистрации, ФИО уполномоченного лица \_\_\_\_\_.

Выписка из ЕГРН подтверждающая наличие в ЕГРН записи № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ о праве собственности \_\_\_\_\_ на квартиру/нежилое помещение № \_\_\_\_ в доме по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, Каширское шоссе, д.6, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Общие положения**

Настоящий Договор заключен на основании Решения Общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом от «14» ноября 2019 г. №\_\_1\_\_.

Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «23» апреля 2015г. №\_167\_.

При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

– Жилищного кодекса Российской Федерации;

– Гражданского кодекса Российской Федерации;

– Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

– постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении 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» (далее – Правила содержания общего имущества);

– постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– постановления Правительства Российской Федерации 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном выше многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а так же членам семьи Собственника жилого помещения, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества дома определяется Управляющей организацией на основании действующего законодательства и в соответствии с технической документации (технический паспорт БТИ) на дом и Приложения №1 к настоящему договору (Состав общего имущества многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности). Общим собранием собственников помещения в доме в порядке и пределах, установленного Жилищным кодексом РФ, состав имущества может быть изменен, в этом случае в настоящий договор должны быть внесены изменения при наличии согласия Управляющей организации с новыми условиями.

1.4. Характеристика многоквартирного дома указана в техническом паспорте и является Приложением к настоящему договору.

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту Общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Конкретный перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией зависит от оборудования дома соответствующими инженерными сетями и оборудованием, находящимся в состоянии, удовлетворяющим техническим требованиям, установленным законодательством РФ. Перечень услуг и периодичность проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома определяется Приложением № 2.

2.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения и т.п.), предусмотренные решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт помещения (под содержанием и ремонтом помещения в настоящем договоре понимаются услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в доме), а также плату за коммунальные услуги, в случае отсутствия решения Общего собрания собственников помещений об оплате за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, от Собственника, а так же в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в Договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте договора, на всех нанимателей и арендаторов собственника.

2.1.6. Требовать в соответствии с [п. 4 ст. 155 ЖК РФ](#) от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.7. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопления) для Собственников – граждан, оплата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении по заявленному вопросу.

2.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.17. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.18. Информировать Собственника (иных законных пользователей) (путем размещения информации в платежном документе или на сайте Управляющей организации [www.ukgunau.ru](http://www.ukgunau.ru) (или на информационных досках подъездов) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.19. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.20. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.21. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей), кроме аварийных работ, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.25. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.26. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или на обратной стороне квитанции, представляется в письменном виде по требованию Собственника, а также, в случае проведения

собрания, на общем собрании Собственников помещений.

2.1.27. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.28. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания, кроме случая заключения Управляющей организацией договора со специализированной организацией на проведение расчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также передачи третьему лицу информации о Собственнике для взыскания просроченной задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.29. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.30. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой Собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями Раздела 3 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. При необходимости готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

2.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома.

2.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

2.2.7. При выявлении самовольной застройки в местах общего пользования, а также переоборудования инженерных систем, произведенных без утверждения Собранием собственников и согласованием в надзорных органах, производить демонтаж установленных конструкций с последующим возмещением ущерба по приведению в первоначальное состояние собственником,

допустившим нарушение.

2.2.8. Заключить на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений, Договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией ГЮНАЙ с уполномоченным представителем Председателем Совета многоквартирного дома наделенного от имени собственников. На основании принятого общим собранием собственников (ОСС) решения о делегировании ему таких полномочий. Определяется Приложением № 3 к Договору.

2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за ремонт и содержание общего имущества дома, плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством в отношении всего жилого помещения (в том числе выступая от имени других собственников (участников долевой собственности) этого помещения, и нести за них перед Управляющей организацией обязанности по оплате за ремонт и содержание общего имущества дома, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором - в случае, если с такими сособственниками и Управляющей организацией не заключен отдельный договор управления; при этом отношения между участниками долевой собственности на помещение не являются предметом настоящего договора и решаются по отдельным договоренностям между ними в соответствии с законодательством РФ). Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутри домовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией, а также своевременно, совместно с другими собственниками, принимать меры для проведения капитального ремонта общего имущества дома;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не проводить в квартире, без согласования с управляющей компанией, работы, затрагивающие внешний облик МКД, в том числе устройство мансардных окон, установку оборудования на фасад (внешних блоков кондиционеров, тв антенн) а также не изменять габариты

жилых помещений;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора; об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты; об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

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

2.3.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение и оригинал для сверки.

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

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.26 настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

### **3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, стоимостью коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, показаниями приборов учета о фактическом потреблении коммунальных услуг, а в случае их отсутствия – в соответствии с установленными уполномоченными органами нормативами потребления (в том числе для нежилых помещений).

3.3. Плата по содержанию и ремонту общего имущества определяется общим собранием собственников, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, а в случае не установления такого размера общим собранием собственников, размер платы равен размеру, установленному органами местного самоуправления. На момент проведения общего собрания стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается в размере 32 руб.30 коп. за 1 м<sup>2</sup> общей площади помещения собственника. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит индексации путем увеличения тарифа не более чем, установленным законодательством размером.

3.4. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги гражданам должен соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Плата по договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Если в 10-ти дневный срок после получения квитанции на оплату услуг Управляющей организацией Собственник не направил Управляющей организацией мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

3.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан (для жилых помещений), объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

3.9. Не использование помещений Собственником не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (отопление).

3.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Федерации.

3.11. 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, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

3.12. Собственник или наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.13. 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.

3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в

порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Приступая к управлению Управляющая организация составляет Акт осмотра и технического состояния Общедомового имущества.

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

4.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате: - действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников; - использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором. - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

4.8. Управляющая организация обеспечивает хранение и актуализацию технической и иной документации на МКД и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами осмотров, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

4.9. На основании письменной заявки Собственника или пользователя дома направлять представителя УО для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или Общего имущества в течении 30 минут в соответствии с пунктом 2.1.10 настоящего Договора.

4.10. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению ОСС.

4.11. С определенной ДУ периодичностью проводить обследование МКД, по результатам составлять планы по текущему и капитальному ремонту дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

4.12. Обязательное присутствие членов Совета МКД при любых осмотрах Общего имущества или их конкретных видах могут предусматривать:

- а) условия договора управления МКД;
- б) дополнительные полномочия, которые ОСС передало председателю Совета в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Уведомление УК за 3 календарных дня членов Совета дома МКД.

## **5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

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

- а) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения

выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

б) составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

в) 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;

г) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), членами Совета дома, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества. (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

5.7. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

## **6. Порядок изменения и прекращения Договора**

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае: отчуждения ранее находящегося в его

собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.), путем уведомления управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности; в случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если: многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

в) по соглашению сторон.

6.2.2. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.3. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из сторон не заявит другой стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на срок указанный в п. 9.1. настоящего Договора управления, на условиях, действующих на дату окончания срока.

6.3. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №3 к настоящему Договору. Договор составляется в двух экземплярах.

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

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

## 7. Особые условия

7.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному лицу- Председателю Совета Дома, также вывешены на информационных досках подъездов, размещены на сайте Управляющей организации.

7.2. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем: подписания уполномоченным Собственником помещений лицом – Председателем Совета дома актов выполненных работ и оказанных услуг; предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год; участия в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов; актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

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

7.4. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений. Определяется приложением к договору №3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от управляющей организации копию договора управления.

7.5. Представительство (офис) Управляющей организации находится по адресу Московская область, г. Домодедово, ул. 1-я Коммунистическая, д.31, пом. 011.

7.6. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

7.7. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

7.8. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

## **8. Форс-Мажор**

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия

обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента окончания общего собрания собственников от 14 ноября 2019 года и действует в течение пяти лет с автоматической пролонгацией.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организацией, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передачи Председателю многоквартирного дома.

9.3. Ознакомится с текстом настоящего Договора управления и его приложениями можно на сайте [www.ukgupa.ru](http://www.ukgupa.ru) или в офисе Управляющей организации.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение № 1 – «Перечень общего имущества многоквартирного дома с размером площади 9554,80 м<sup>2</sup> жилых и нежилых помещений, расположенного по адресу Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, Каширское шоссе, д.6»;

Приложение № 2 – «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, Каширское шоссе, д.6»;

Приложение № 3 – «Перечень собственников, наделивших полномочиями Председателя совета МКД от своего имени, заключить с управляющей компанией ООО УК «Гюнай» договор управления МКД. расположенного по адресу Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, Каширское шоссе, д.6»

Приложение № 4 — Положение о Совете многоквартирного дома.

Приложение № 5 — Информация об Управляющей компании, представителях и контролирующих органах.

Управляющая организация

Наименование: ООО «Управляющая  
Компания «Гюнай»

Юридический адрес:

142000, Московская область,  
г. Домодедово, микрорайон Северный,  
ул. Северная, дом №6,

Фактический адрес:

142000, Московская область, г. Домодедово,  
микрорайон Северный, ул. 1-ая  
Коммунистическая, дом № 31, н/помещение  
№011

Тел. 8 (496-79) 7-05-25 (диспетчер);

8 (496-79) 7-00-64 (секретарь)

ИНН 5009055162

КПП 500901001

р/с 40702810940000009935

в ОАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 3010181040000000225

Собственники помещений, владельцы,  
пользователи:

**проставившие свои подписи в Реестре  
собственников помещений**

Договор подписан собственниками,  
обладающими 53,69% голосов всех  
собственников в многоквартирном доме на  
дату «14» ноября 2019г.

БИК 044525225

Директор ООО «Управляющая Компания  
«Гюнай»

\_\_\_\_\_  
МП Голованев Ю.И.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(ФИО) (подпись)

Приложение № 1  
к Договору управления  
многоквартирным домом

**Перечень общего имущества многоквартирного дома с размером площади 9554,80 м<sup>2</sup> жилых и нежилых помещений, расположенного по адресу Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, Каширское шоссе, д.6**

- 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, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (эlevatorные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие 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 тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, 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, грузовых, пассажирских лифтов от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома

Приложение № 2  
к Договору управления  
многоквартирным домом

### ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества  
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:  
Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, Каширское шоссе, д.6

Наименование работ	Периодичность
Содержание помещений общего пользования	
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	6 дней в неделю
Подметание полов кабины лифта и влажная уборка первого этажа	6 дней в неделю
Влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю (пн, чет – 1 подъезд, вт, пят – 2 подъезд)
Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков, мытье окон.	2 раза в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках, почтовых ящиков, перил	1 раз в месяц
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
Подметание земельного участка в летний период	6 дней в неделю
Уборка мусора с газона, очистка урн	6 дней в неделю
Уборка мусора на контейнерных площадках	6 дней в неделю
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в двое суток
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	В дневное время не позднее 2 часов после начала снегопада
Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости

Полив и стрижка газонов	по мере необходимости
Подрезка деревьев и кустов	по мере необходимости
Очистка и ремонт детских и спортивных площадок	При переходе к эксплуатации дома в весенне-летний период
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	При переходе к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	При переходе к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Замена разбитых стекол окон дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Поставка и снятие, укрепление и регулировка пружин на входных дверях	2 раза в год
Проверка состояния продухов в цоколях зданий.	При переходе к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.	При переходе к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Испытание системы отопления	При переходе к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Проведение технических осмотров и текущий ремонт	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, и др.)	При переходе к эксплуатации дома в весенне-летний период
Устранение незначительных неисправностей в системе отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)	При переходе к эксплуатации дома в весенне-летний период
Проверка исправностей канализационных вытяжек	По мере необходимости
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	По мере необходимости
Обслуживание системы дымоудаления и автоматической системы пожарной сигнализации.	Ежемесячно
Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	Ежемесячно
Техническое обслуживание системы АСКУЭ (при наличии данной)	Ежемесячно
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек в помещениях общественного пользования, смена	По мере необходимости

и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).	
Контроль исправности коллективных приборов учета	Ежемесячно
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	По мере необходимости, не реже 1 раза в год
Окраска металлических ограждений	1 раз в год
Ремонт кровли и козырьков	1 раз в год
<b>Аварийное обслуживание</b>	
Аварийное обслуживание инженерных сетей	Круглосуточно
Выполнение заявок населения	Немедленно или в течение 3-х суток (в зависимости от вида работы)
<b>Обслуживание лифтового хозяйства</b>	
Техническое обслуживание	Согласно регламенту ООО «Сервис-лифт»
Аварийное обслуживание	Согласно регламенту ООО «Сервис-лифт»
Обеспечение диспетчерской связи	Согласно регламенту ООО «Сервис-лифт»
Проведение электротехнических замеров: сопротивления, изоляции, фазы-нуль.	Согласно регламенту, указанного в договоре ООО «Экспертная организация «Подмосковье»
<b>Вывоз мусора</b>	
Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	Ежедневно
Вывоз крупногабаритных отходов (КГМ)	Ежедневно
<b>Прочие работы</b>	
Дезинсекция	2 раза в год
Дератизация	2 раза в год
<b>Управление многоквартирным домом</b>	
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг (по договору с ООО "МосОблЕирц")	Ежемесячно
Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам	Ежемесячно
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ по согласованию с Советом МКД.	Ежемесячно
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов по согласованию с Советом МКД.	Ежемесячно
Осуществление контроля качества коммунальных услуг.	Ежемесячно

## Положение о Совете многоквартирного дома

Утверждено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: МО, г.Домодедово, Каширское шоссе, дом 6

### 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, именуемый далее Совет, создан по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Домодедово, ул. Каширское шоссе д. 6 (далее – Многоквартирный дом) в соответствии со ст. 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений Многоквартирном доме.

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким Многоквартирным домам.

1.4. Совет дома создается для привлечения собственников помещений данного многоквартирного дома (далее - собственников) к вопросам управления данным домом.

1.5. Совет дома в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Положением.

1.6. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – управляющая организация), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, управой района, муниципалитетом

муниципального образования, префектурой административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы.

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

1.8. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений.

1.9. Статус органа Совет Дома не является юридическим лицом.

## **2. Компетенция Общего собрания Совета дома**

2.1. К компетенции Общего собрания относятся:

2.1.1. Принятие решения об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке частных или муниципальных помещений с присоединением к ним части общего имущества в МКД;

2.1.2. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.3. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

2.1.4. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества многоквартирного дома;

2.1.5. Выбор способа управления многоквартирным домом;

2.1.6. Определение сроков и порядка проведения годового Общего собрания;

2.1.7. Определение порядка уведомления о принятых им решениях;

2.1.8. Определение способа направления сообщения в письменной форме о проведении Общего собрания;

2.1.9. Определение места для размещения в помещении данного дома, в доступном для всех собственников помещений в данном доме, сообщений о проведении Общего собрания;

2.1.10. Утверждение порядка и форм оформления протоколов Общего собрания (принятие решения об утверждении Устава Товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ), в случае принятия решения об управлении многоквартирным домом ТСЖ);

2.1.11. Принятие решения об утверждении кандидатов на должности рабочих органов Общего собрания, включая Совет многоквартирного дома и его Председателя;

2.1.12. Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме; определение расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации, осуществляющей управление домом (далее - Управляющая организация), о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

2.1.13. Определение условий договоров управления многоквартирным домом с Управляющей организацией и иных договоров, включая договоры, предусмотренные ст.164 Жилищного кодекса РФ;

2.1.14. Определение критериев оценки деятельности Управляющей организации по исполнению договора управления многоквартирным домом и качества предоставляемых ею услуг, выполнения работ;

2.1.15. Определение порядка исполнения обязательств перед Управляющей организацией по внесению платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям;

2.1.16. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом, иных договоров, связанных с использованием и содержанием общего для домовладения имущества;

2.1.17. Принятие решения о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;

2.1.18. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.19. Принятие решения о расторжении или одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом, иных договоров с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также лицами, обеспечивающими холодное и горячее водоснабжение и осуществляющими водоотведение, электроснабжение, отопление МКД;

2.1.20. Установление сроков деятельности Совета многоквартирного дома и его Председателя, Комиссии и иных рабочих органов Общего собрания;

2.1.21. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением Общего собрания;

2.1.22. Решение других вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

2.2. Собственник помещения в МКД в праве обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

2.3. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течении шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал о принятом решении.

2.4. Общее собрание собственников помещений не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным законодательством к его компетенции.

2.5. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

### **3. Виды и формы проведения Общего собрания**

3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание.

3.2. Проводимые помимо годового Общего собрания, Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений и в любое время.

3.3. Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме может быть проведено:

в форме Собрания - совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

в форме заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

3.4. В случае, если при проведении Общего собрания путем совместного присутствия

собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ кворума, в дальнейшем решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

3.5. Форма проведения годового Общего собрания определяется собственниками - инициаторами проведения Общего собрания при принятии решения о его созыве. Форма заочного и очного голосования применимы при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

#### **4. Порядок формирования Совета дома**

4.1. Решение о создании Совета дома принимается на Общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений.

4.2. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким Многоквартирным домам.

4.3. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

4.4. Список кандидатов в Совет дома составляется инициатором Общего собрания собственников помещений (инициативной группой).

4.5. Любой дееспособный собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета дома свою кандидатуру. Собственник помещений - юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.

4.6. В состав Совета дома входит не более 15 человек. Количественный состав Совета дома может быть изменен решением Общего собрания собственников помещений.

4.7. Срок полномочий Совета дома составляет 5 лет и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

4.8. В состав Совета дома в виде исключения, могут быть включены лица (имеющие муниципальное жилье и подтверждающие право голоса в виде доверенности от администрации городского округа) проживающие в данном доме по выше указанному адресу.

4.9. Совет дома действует со дня принятия на общем собрании собственников помещений решения о создании Совета дома до переизбрания на общем собрании собственников помещений или окончания срока полномочий.

4.10. В случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья Совет дома действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

4.11. В случае ненадлежащего исполнения Советом дома своих обязанностей полномочия Совета дома могут быть досрочно прекращены Общим собранием собственников помещений.

4.12. Члены Совета Дома вправе озвучить самоотвод на собрании Совета Дома, и выйти из состава органа Совета Дома, ранее установленного срока.

4.13. Полномочия члена Совета дома досрочно прекращаются решением общего собрания собственников помещений на основании личного заявления, в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

#### **5. Полномочия Совета дома**

5.1. Полномочия Совета дома закреплены в п.5,8 ст.161.1 ЖК РФ:

**5.1.1.** Организация и контроль над выполнением решений Общего собрания собственников помещений в МКД;

**5.1.2.** Контроль на оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг (Совет от имени собственников подписывает акты выполненных работ и услуг с УК, организациями, предоставляющими услуги по содержанию общего имущества и коммунальным услугам).

**5.1.3.** Планирование и организация деятельности по управлению МКД, в полномочия Совета входит право созывать общее собрание собственников, право направлять в органы местного самоуправления обращения и жалобы, обязательные для исполнения последним;

**5.1.4.** Вынесение на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- а) о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом;
- б) о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- в) о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;
- г) по вопросам компетенции Совета дома;
- д) по вопросам избираемых комиссий собственников помещений;
- е) по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ.

**5.1.5.** Представляет собственникам помещений предложения по вопросам:

- а) планирования управления данным домом;
- б) организации управления данным домом
- в) содержания и ремонта общего имущества.

**5.1.6.** Представляет собственникам помещений свои заключения по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения указанных проектов договоров на общих собраниях).

**5.1.7.** В случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанные заключения представляются Советом дома совместно с такой комиссией.

**5.1.8.** Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ:

- а) по управлению многоквартирным домом;
- б) по содержанию и ремонту общего имущества.

**5.1.9.** Осуществляет контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества. Указанный контроль осуществляется путем:

- а) получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 5 дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, иной отчетности;
- б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз, привлечения специалистов);
- в) участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- г) участия в приемке всех видов работ, в том числе подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- д) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- е) составления актов о нарушении условий договора управления;
- ж) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию управляющей организации на обращения собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей организации;
- з) обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- и) подписания актов выполненных работ и оказанных услуг управляющей организацией;
- к) выявления фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- л) составления актов об отличии между количеством зарегистрированных и фактически проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

5.1.10. Представляет на утверждение годового Общего собрания собственников МКД отчет о проделанной работе.

5.2. Совет дома МКД подотчетен Общему собранию собственников помещений и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

5.3. Ведет среди собственников помещений информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения, обязательных к исполнению правил и норм, установленных федеральными, региональными, местными нормативными правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью многоквартирного дома.

5.4. Обобщает предложения собственников помещений по улучшению работы управляющей организации, и доводит их до сведения управляющей организации с целью принятия необходимых мер.

5.5. Совет создан для реализации следующих целей:

5.5.1. Обеспечение выполнения решений Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

5.5.3. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

5.6. Полномочия Совета дома:

5.6.1. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

5.6.2. Ведение информационной работы с собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам:

– проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;

– проведения информационных собраний с собственниками помещений;

– взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений в Многоквартирном доме;

– своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

5.6.3. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

– оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;

– подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.

## **6. Обязанности председателя Совета дома**

6.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений.

6.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений.

6.3. В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:

**6.3.1.** До принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о заключении договора управления Многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**6.3.2.** При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ.

**6.3.3.** Доводит до сведения Общего собрания собственников помещений о результатах переговоров.

**6.3.4.** Заключает договор управления Многоквартирным домом (или договоры, указанные в ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме.

6.4. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений, предоставившие председателю Совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора.

6.5. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений вправе потребовать копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

6.6. Контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

6.7. 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 не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.8. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении

управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации с целью проведения проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.9. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в Многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг на основании доверенности, выданной собственниками помещений в Многоквартирном доме.

6.10. Согласовывает дефектные ведомости, сметы, планы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, согласовывает корректировки таких работ.

6.11. Утверждает договоры пользования общим имуществом, включая установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

6.12. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества либо делегирует эти полномочия другому члену Совета.

6.13. Участвует в составлении и подписании акта технического обследования и паспорта многоквартирного дома.

6.14. Информировывает управляющую организацию, Государственную жилищную инспекцию Московской области, органы местного самоуправления о создании Совета дома.

6.15. Обращается в органы местного самоуправления, Государственную жилищную инспекцию Московской области, управляющую организацию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

6.16. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

6.17. Утверждает (после обсуждения Советом дома и с инженерной службой УК ООО «Гюнай») план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и планы таких работ.

6.18. Согласовывает после обсуждения Советом дома договора на передачу в пользование общего имущества собственников помещений, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом (решение принимается на Общем собрании собственников).

6.19. 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.

6.20. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6.21. Вправе обратиться в Администрацию г. Домодедово с заявлением (жалобой) о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, которая в пятидневный срок организует проведение проверки деятельности управляющей организации.

6.22. Вправе вести общее Собрание, определять Регламент совещания Совета и Общее собрание собственников помещений, если таковой ими не утвержден;

6.23. Открывает и закрывает совещание Совета.

6.24. Руководит совещанием Совета.

6.25. Предоставляет слово для выступления в порядке поступления зарегистрированных вопросов на совещаниях Совета.

6.26. Организует прения, предоставляет слово лицам, присутствующим на совещании Совета.

6.27. Ставит на голосование вопросы, подлежащие рассмотрению Советом.

6.28. Организует голосование и подсчет голосов, оглашает результаты голосования на совещаниях Совета.

6.29. Оглашает письменные запросы, заявления и справки, предоставляет членам Совета слово для устных вопросов и справок, а также замечаний по порядку ведения совещаний.

6.30. Дает поручения, связанные с обеспечением работы совещания Совета.

6.31. Обеспечивает порядок в зале совещания, ставит вопрос об удалении лица, не являющегося членом Совета, нарушившего порядок в зале совещания.

6.32. Обеспечивает выполнение требований настоящего Положения в части соблюдения порядка на совещании Совета.

6.33. Выполняет иные обязанности по организации ведения совещания Совета.

6.34. Председатель Совета вправе войти в состав членов счетной комиссии с правом голоса, если при принятии решения по вопросам, где мнения членов счетной комиссии в равных частях разделились, в этом случае его голос является решающим.

## **7. Организация работы Совета дома**

7.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома. Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.

7.2. Место и время заседания Совета дома определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета дома лично либо по телефону:

о плановом заседании - не менее чем за 5 дней до назначенной даты;

о внеплановом заседании - не менее чем за 1 день до назначенной даты.

7.3. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие более половины действующих членов Совета дома. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

7.4. 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.

7.5. Решения, принятые Советом дома доводятся до сведения собственников помещений на Общих собраниях или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

7.6. Совет дома подотчетен Общему собранию собственников помещений и представляет на утверждение годового Общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

7.7. Расходы, осуществляемые Советом дома для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, могут возмещаться по решению Общего собрания собственников помещений, в соответствии со Сметой подтвержденных расходов. По решению Общего собрания данные расходы могут быть отнесены на счет органа управления МКД, с соответствующей компенсацией собственнику- инициатору внеочередного собрания. Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом Общем собрании собственников помещений.

## **8. Способы участия собственников помещений и их доверенных лиц в Общем**

## **собрании, порядок оформления доверенностей**

8.1. В Общем собрании, проводимом в любой форме, имеют право участвовать (присутствовать и голосовать) собственники помещений, внесенные в список регистрации собственников помещений.

8.2. Право на участие в Общем собрании осуществляется собственником помещений как лично, так и через своего представителя. Собственник помещений может принимать участие в Общем собрании следующими способами:

- а) лично участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по ним;
- б) направлять полномочного представителя для участия в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по ним;
- в) голосовать заочно;
- г) доверять право голосовать заочно полномочному представителю.

8.3. Передача прав (полномочий) представителю собственников помещений осуществляется путем выдачи письменного уполномочия - доверенности.

8.4. Собственник помещений вправе выдать доверенность, как на все принадлежащие ему голоса, так и на любую их

8.5. Доверенность может быть выдана как на весь комплекс прав, предоставляемых собственнику помещений, так и на любую их часть.

8.6. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в простой форме, соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

8.7. Доверенность на голосование может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится. Управляющей организацией по месту его жительства, администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении, или удостоверена нотариально.

8.8. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этого юридического лица, или удостоверяется нотариально.

8.9. Представитель собственника помещений может действовать на Общем собрании также в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления.

8.10. Собственник помещений вправе в любое время заменить своего полномочного представителя или лично осуществлять свои права, прекратив действия доверенности в установленном законом порядке, при соблюдении предусмотренных законом последствий прекращения действия доверенности.

## **9. Организация делопроизводства**

9.1. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами, которые хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

9.2. В состав документации, связанной с деятельностью Совета дома и подлежащей хранению, входят:

- контрольный экземпляр Положения о Совете дома, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии Общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;

- список членов Совета дома;

- схемы распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество на дату проведения общего собрания собственников помещений, принявшего решение о создании Совета дома;

- протоколы решений Общего собрания собственников помещений о создании Совета дома, избрании его членов и председателя, способа управления многоквартирным домом, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета дома;

- доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на заключение договора управления многоквартирным домом;

- при непосредственном управлении многоквартирным домом - доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на заключение договоров, указанных в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ);

- доверенности (или их копии), выданные председателю Совета дома собственниками помещений на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- листы регистрации вручения (документы, подтверждающие направление заказным письмом) уведомлений о проведении Общего собрания собственников помещений и бланков решений собственников помещений;

- заполненные бланки решений собственников;

- доверенности представителей собственников помещений на право голосования на общем собрании таких собственников;

- книга учета обращений в Совет дома собственников помещений;

- переписка по вопросам деятельности Совета дома.

- договоры управления многоквартирным домом и договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками;

- акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;

9.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета дома.

9.4. Председатель и члены Совета дома не имеют право передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета дома документы, содержащие сведения о персональных данных собственников помещений, а также разглашать персональные данные собственников любым другим образом.

9.5. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения Общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, могут быть возмещены из средств, предназначенных для обслуживания и текущего ремонта МКД, по решению Общего собрания собственников. Совет должен отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками помещений.

## **10. Общественная экспертная комиссия.**

10.1. Общественная экспертная комиссия избирается по решению Общего собрания собственников или по решению Совета МКД.

10.2. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений.

10.3. В состав комиссии могут входить жители не являющиеся собственниками квартир, имеющие образование (техническое, финансовое и т.п.), знание, профессиональный опыт как эксперты.

10.4. Комиссии собственников помещений являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Решения комиссий собственников носят

рекомендательный характер.

10.5. Комиссии собственников помещений в доме избираются по решению Общего собрания собственников помещений или по решению Совета дома.

10.6. Если иное не установлено решением Общего собрания собственников помещений, Совет дома принимает решения по вопросам своей компетенции с учетом мнения экспертной комиссий собственников-жильцов, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

10.7. Совет дома не обязан организовывать и проводить собрание по избранию экспертной комиссии по требованию собственников помещений, УК или органов администрации городского округа.

## **11. Взаимоотношения собственников помещений**

11.1. Совет дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников помещений.

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

11.3. Собственники помещений могут обращаться в Совет дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества. Указанные обращения могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета дома.

11.4. Совет дома и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений Совета дома.

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

## **12. Взаимодействие с управляющей организацией**

12.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства решениями Общего собрания собственников помещений.

12.2. Управляющая организация обращается по возникающим вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до сведения членов Совета дома на заседании Совета дома.

12.3. При необходимости Совет дома и его председатель могут запросить дополнительную информацию в управляющей организации ООО «Гюнай», органах местного самоуправления, иных организациях, а также избрать комиссию собственников помещений. Для решений текущих вопросов с УК ООО «Гюнай».

12.4. Итогом рассмотрения предложений управляющей организации может быть:

- принятие решения по предмету обращения Советом дома;

- принятие решения о вынесении предложения управляющей компании ООО «Гюнай» на рассмотрение Общего собрания собственников помещений.

12.5. Решения доводятся до сведения управляющей организации ООО «Гюнай» в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением заверенной копии соответствующего документа не позднее чем через 10 календарных дней со дня принятия этих решений.

12.6. Совет дома имеет право, но не обязан инициировать созыв Общего собрания собственников помещений по предложению управляющей организации.

12.7. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и Председателя Совета дома с управляющей организацией ООО «Гюнай», регулируются договором управления, заключаемым с управляющей организацией ООО «Гюнай» на основании решения Общего собрания собственников.

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

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

13.2. Вознаграждения выплачиваются из средств, предназначенных на обслуживании текущий ремонт МКД.

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

### **14. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома**

14.1. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

14.2. Настоящее Положение утверждается Общим собранием. Решение о его утверждении принимается большинством голосов участвующих в голосовании собственников помещений.

14.3. Предложения о внесении изменений и дополнений в настоящее Положение об Общем собрании вносятся в повестку дня годового или внеочередного Общего собрания.

14.4. Решение о внесении дополнений или изменений в положение принимается Общим собранием большинством голосов участвующих в нём собственников помещений.

14.5. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов Российской Федерации отдельные статьи настоящего Положения вступают в противоречие с ними, эти статьи утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящее Положение собственники помещений руководствуются законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Приложение № 5  
к Договору управления  
многоквартирным домом

Информация об управляющей компании,  
представителях и контролирующих органах.

Фирменное наименование юридического лица (сфера деятельности)	ФИО Руководителя <u>Часы приема граждан</u>	Часы работы, телефоны, электронная почта, сайт	Реквизиты организации	Адрес (юридический, фактический)	Раскрытие информации об УК на официальных сайтах
ООО УК «Гюнай»	Директор Голованев Юрий Иванович Среда с 15.00 до 18.00	Диспетчер (круглосуточно) Специалист по работе с населением Понедельник-Пятница с 08.00 до 17.00 обед с 12.00 до 13.00 8-496-79-7-00-64 e-mail: 84967970525@mail.ru	ОГРН 1065009019327 ИНН 5009055162 ПАО «Сбербанк России» г. Москва р/с4070281094000009935 БИК 044525225 к/с 30101810400000000225	142000 Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Северный, ул. Северная, д.6, <u>Фактический адрес:</u> 142001 Московская обл., г. Домодедово, микрорайон Северный, ул. 1-я Коммунистическая, д.31, пом. 011	<u>ГИС ЖКХ</u>
Роспотреб - надзор		8-495-586-10-78, 586-12-87 org@50.rospotreb nadzor.ru		14114, МО, г. Мытищи, ул. Семашко, д.2	
Ростехнадзор		Понедельник-четверг с 09.00 до 18.00 Пятница с 09.00 до 16.45 ч. 8-495-645-89-97 mailto:rostehnadzor@gosnadzor.ru		105066, г. Москва, ул. А. Лукьянова, д.4, стр.1	
Территориальный отдел Жилищной Инспекции № 10 г. Видное	Заведующий территориальным отделом Миронова Валентина Ивановна	8-495-548-89-78, 8-919-104-85-90		142702, МО, Ленинский р-н, г. Видное, пр-т Ленинского комсомола, д.23, корп.3, каб.210	
Администрация г. Домодедово	Двойных Александр Владимирович	Понедельник-Четверг с 14.00 до 16.00		142000, г. Домодедово, площадь 30-	

Глава  
Администрации  
городского округа  
Домодедово

e-mail:  
domodedovo@do  
mod.ru

летия Победы,  
д.1

Управляющая организация

Собственник

Директор ООО «Управляющая Компания  
«Гюнай»

Голованев Ю.И.

МП

(ФИО)

(подпись)