

Протокол №1
Общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме № 61 Д по ул. Новосибирская в г. Воронеже

г. Воронеж

« 27 » 12 2014 г.

Место проведения: г. Воронеж, ул. Новосибирская д.61Д
Время проведения – с 10 часов 00 минут до 12 часов 00 минут.

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых 296, нежилых 1. Общая площадь помещений в многоквартирном доме № 61Д по ул. Новосибирская в г. Воронеже – 13811,2 кв.м. (жилые помещения 13758,3 м.кв. и нежилые помещения 52,9 м. кв.), что составляет 100 %.

Приняли участие в голосовании собственники помещений, обладающие 11471,55 кв.м., что составило 83,05 % голосов.

О проведении общего собрания собственники оповещены должным образом.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется.

Председатель Общего собрания - Кораблицна Ирина Викторовна - кв. 5
Секретарь Общего собрания - Горбикова Ирина Владимировна - кв. 5.

Вопросы повестки дня:

1. Выборы председателя и секретаря собрания с полномочиями подписания протокола Общего собрания собственников. Выбор счетной комиссии для подсчета голосов общего собрания МКД.
2. Об утверждении способа уведомления собственников о проведении общих собраний.
3. О выборе способа управления многоквартирным домом.
4. О выборе ОООУК «Наш дом» управляющей многоквартирным домом организацией.
5. О заключении с ООО УК «Наш дом» договора на управление общим имуществом многоквартирного дома.
6. Об утверждении места размещения решений, принятых собранием, и итогов голосования по вопросам повестки дня общих собраний.
7. Об утверждении места хранения протоколов собраний и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
8. О способе оплаты предоставленных коммунальных услуг.
9. О предоставлении мест общего пользования многоквартирного дома в пользование и аренду физическим лицам и организациям.

Слушали:

1. По первому вопросу повестки дня предложено выбрать председателем Общего собрания собственников в многоквартирном доме Кораблицну И.В. - кв. 5. секретарем Общего собрания Горбикову И.В. - кв. 59. Выбрать членов счетной комиссии из числа присутствующих в составе трех человек Старцеву Н.А. - кв. 162, Федорову И.А. - кв. 3, Селезеву А.В. - председатель ООО «Куб-И» по доверенности.
Других кандидатур не поступило.

Вопрос поставлен на голосование. Голосовали списком.

Голосовали:

За - 90 72% голосов

Воздержался - 0,28% голосов.

Решили:

Выбрать председателем Общего собрания собственников в многоквартирном доме Кораблицу К. В. - кв. 5, секретарем Общего собрания Горбикову И. В. - кв. 57
Членов счетной комиссии Старцеву Н. А. - кв. 162
Федорову И. В. - кв. 3
Селезневу А. В. - представитель ООО "Куб-Н"

Слушали:

2. По второму вопросу повестки дня было предложено утвердить способ уведомления собственников о проведении всех общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, путем вывешивания соответствующего объявления на подъездах дома, не позднее, чем за десять дней до проведения данного собрания. Объявление должно соответствовать требованиям п.5 ст. 45 ЖК РФ.
Вопрос поставлен на голосование.

Голосовали:

За - 82,82% голосов
Против - 0% голосов
Воздержался - 0,23% голосов.

Решили:

Утвердить способ уведомления собственников о проведении всех общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, путем вывешивания соответствующего объявления на подъездах дома, не позднее, чем за десять дней до проведения данного собрания. Объявление должно соответствовать требованиям п.5 ст. 45 ЖК РФ.

Слушали:

3. По третьему вопросу повестки дня было предложено выбрать способ управления многоквартирным домом:

- Непосредственное управление многоквартирным домом
- Управление управляющей организацией
- Управление Товариществом собственников жилья.

Вопрос поставлен на голосование.

Голосовали:

Непосредственное управление многоквартирным домом
За - 0% голосов
Против - 82,82% голосов
Воздержался - 0,23% голосов.

Управление управляющей организацией
За - 82,82% голосов
Против - 0% голосов
Воздержался - 0,23% голосов.

Управление Товариществом собственников жилья
За - 0% голосов
Против - 82,82% голосов
Воздержался - 0,23% голосов.

Решили:

Выбрать способ управления- Управляющей компанией.

Слушали

4. По четвертому вопросу повестки дня было предложено выбрать ООО УК «Наш дом» ИНН 3663088703 управляющей общим имуществом многоквартирного дома № 61Д по ул. Новосибирская в г. Воронеже.

Вопрос поставлен на голосование.

Голосовали:

За - 82,82% голосов
Против - 0% голосов
Воздержался - 0,23 голосов.

Решили:

Выбрать ООО УК «Наш дом» ИНН 3663088703 управляющей общим имуществом многоквартирного дома № 61Д по ул. Новосибирская в г. Воронеже.

5. По пятому вопросу повестки дня было предложено собственником помещений в многоквартирном доме заключить с ООО УК «Наш дом» договора на управление общим имуществом многоквартирного дома № 61Д по ул. Новосибирская в г. Воронеже в следующей редакции:

ДОГОВОР № _____

на управление общим имуществом многоквартирного дома

г. Воронеж

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Наш дом", в лице Директора Чурсанова Н. В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Общество», и

_____ ,
собственник помещения № _____ многоквартирного дома № 61д, расположенного по адресу: г. Воронеж ул. Новосибирская (далее Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____

заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

Управление Многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направлены на обеспечение Содержания, Текущего ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг:

- **Содержание** - содержание Общего имущества, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.
- **Текущий ремонт** - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих

доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту устанавливается решениями Собственников на текущий год на основании подготовленных управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по текущему ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за текущий ремонт для каждого Собственника.

- **Коммунальные услуги** - предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Собственник передает, а «Общество» принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:
 - 1.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;
 - 1.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
 - 1.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по Текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
 - 1.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
 - 1.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
 - 1.1.6. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
 - 1.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
 - 1.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
 - 1.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию, Текущему ремонту и расчет экономически обоснованных расходов на их проведение;
 - 1.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;
 - 1.1.11. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
 - 1.1.12. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - 1.1.13. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
 - 1.1.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
 - 1.1.15. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
 - 1.1.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
 - 1.1.17. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
 - 1.1.18. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание общего имущества, Текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

1.1.20. составление перечня Общего имущества;

1.1.21. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление Многоквартирным домом;

1.1.22. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

1.1.23. оказание прочих услуг Потребителям.

1.2. Содержание общего имущества осуществляется в порядке и объеме, указанных в Приложении № 1.

1.3. Вопросы выполнения работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регулируются решениями собственников помещений, в многоквартирном доме.

1.4. Общее имущество многоквартирного дома, в настоящем договоре определяется статьей 36, главы 6 Жилищного Кодекса РФ, ст. 1 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., техническим паспортом на многоквартирный дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (п. 4.1. настоящего договора).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Общество» обязано:

2.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;

2.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1. настоящего Договора;

2.1.3. обеспечить содержание общего имущества многоквартирного дома в порядке и объеме, указанных в Приложении № 1;

2.1.4. Выполнить работы текущего ремонта в соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирном доме о видах работ, размере и порядке их финансирования, сроках выполнения и т.д.;

2.1.5. уведомлять «Собственника» об изменении порядка и условий содержания общего имущества многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий;

2.1.6. по требованию «Собственника» производить сверку внесенных обязательных платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги;

2.1.7. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание общего имущества многоквартирного дома, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

2.1.8. предоставлять «Собственнику» ежегодный отчет о понесенных затратах на содержание общего имущества многоквартирного дома по окончании финансового года (после сдачи годового баланса) путем избранным Обществом.

2.2. «Общество» вправе:

2.2.1. выполнять содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с Приложением № 1 самостоятельно либо с привлечением третьих лиц в пределах финансирования собственниками помещений в многоквартирном доме;

2.2.2. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план содержания;

- учреждениях по вопросам, связанным с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;
- 2.2.4. предъявлять требования «Собственнику» по своевременному внесению им обязательных платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, а также уплаты неустоек, штрафов и пеней. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещение ущерба, причиненного виновными действиями/бездействиями «Собственника» «Обществу» или общему имуществу дома, в связи с нарушением договорных обязательств и по другим основаниям;
 - 2.2.5. осуществлять контроль за приборами учета потребленной энергии (тепло -, водо-, электро-);
 - 2.2.6. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание общего имущества, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
 - 2.2.7. принимать участие в общих собраниях Собственников по уведомлению;
 - 2.2.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
 - 2.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
 - 2.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию, текущему ремонту общего имущества, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.3. «Собственник» обязуется:

- 2.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.1.1 настоящего договора;
- 2.3.2. нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, своевременно и в установленном порядке вносить Плату за Содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2.3.3. принимать ежегодно размер платы за содержание общего имущества, обеспечивающий содержание общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме в соответствии с требованиями законодательства (экономически обоснованный тариф). В случае не принятия собственниками решений об утверждении экономически обоснованного тарифа изменение размера платы осуществляется ежегодно в соответствии с п.3.3. настоящего договора;
- 2.3.4. рассматривать предложения «Общества» по выполнению необходимых работ Текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, принимать необходимые решения для поддержания рабочего и надлежащего состояния данного имущества;
- 2.3.5. содержать принадлежащее ему на праве собственности помещение и инженерное оборудование в пределах своей эксплуатационной ответственности в надлежащем санитарном и техническом состоянии, выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

придомовой территории зеленым насаждениям;

- 2.3.7. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 2.3.8. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- 2.3.9. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 2.3.10. не устанавливать, не подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «Обществом». Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные электрические приборы. Те имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам без согласования с «Обществом»;
- 2.3.11. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 2.3.12. не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 7-00 (при производстве ремонтных работ - с 20-00 до 8-00).
- 2.3.13. не осуществлять переоборудование и перепланировку помещения без согласования с «Обществом».
- 2.3.14. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационным путям и помещений общего пользования;
- 2.3.15. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 2.3.16. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия «Собственника» на случай проведения аварийных работ;
- 2.3.17. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 2.3.18. обеспечить установку, эксплуатацию и поверку квартирных приборов учета коммунальных услуг;
- 2.3.19. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;
- 2.3.20. ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в помещении, с условиями договора;
- 2.3.21. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными актами РФ, региональных и местных органов власти, применительно к данному договору;
- 2.3.22. в случае возникновения необходимости проведения «Обществом» не установленных договором видов работ, в том числе, связанных с ликвидацией,

