

ДОГОВОР № 5998/17
8665
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Краснодар

«08» июня 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания – Краснодар» в лице генерального директора Головченко Людмилы Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме № 15 по улице Кичаса в г. Краснодаре, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от «30» 05 2017г., являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.2. Условия настоящего Договора одобрены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственникам, а также членам их семей.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006г. № 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 6 к настоящему договору), в котором отражено состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе горячего водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы отопления, а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления, на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО), предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. 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.

При этом распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) производится Управляющей организацией на

основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение № 3 к настоящему Договору).

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.

При этом качество коммунальных услуг должно соответствовать обязательным требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила № 354).

Коммунальные услуги, не перечисленные в Приложении № 5 к настоящему Договору, согласно степени благоустройства Многоквартирного дома, приобретаются Собственниками на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Оказывать услугу по управлению, перечисленные в Перечне услуг по управлению (Приложение № 4 к настоящему Договору).

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо муниципального жилищного контроля, считаются предусмотренными в договоре и должны выполняться Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложениях № 2 и № 3 к Договору и имеется решение общего собрания Собственников о необходимости их выполнения.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за жилищно-коммунальные услуги, прием и обработку платежей за жилищно-коммунальные услуги, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

3.1.7. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ.

Председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) в течение 3-х (трех) дней с момента предоставления Акта выполненных работ должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) возражений к Акту производится путем их передачи в Управляющую организацию.

В случае, если в многоквартирном доме не выбран председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) либо срок его полномочий окончен, составленный Акт приемки выполненных работ подписывается любым Собственником.

В случае, если в 3-дневный срок председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.1.8. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории (или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома), а также путем размещения данных на предусмотренных законом официальных сайтах в сети Интернет и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу: gukkrasnodar.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.9. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными

нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, перечисленных в Приложении № 5 к Договору, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.11. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги согласно платежному документу (счету-квитанции).

3.1.12. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предложения о необходимости проведения и порядке финансирования капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ.

При этом вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3.1.13. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.15. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.17. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.19. Обеспечить принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом.

3.1.20. Обеспечить хранение предоставляемых собственниками в Управляющую организацию копий правоустанавливающих либо правоподтверждающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

3.1.21. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Принимать участие, а также выступать инициатором общих собраний Собственников.

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами.

3.2.5. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество (в том числе его капитальный ремонт) с последующим их возмещением Собственниками.

3.2.6. В течение действия размеров платы, установленных п. 4.3. Договора, применять при производстве работ объемы и периодичность, измененные решением общего собрания Собственников, без изменения указанных размеров платы.

3.2.7. Размещать социальную и рекламную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

3.2.8. Готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также по изменению перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях

Собственников.

3.2.10. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

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

3.2.12. По распоряжению Собственников нежилых помещений, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация может принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов нежилых помещений.

3.2.13. Требовать внесения платы от Собственников нежилых помещений в случае непоступления платы от нанимателей или арендаторов нежилых помещений (под невнесением понимается просрочка оплаты более двух раз).

3.2.14. Обеспечивать выполнение обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг Собственниками (Потребителями), имеющими задолженность, путем уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу третьих лиц прав требования к таким Собственникам (Потребителям).

3.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) производить перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке с предварительным уведомлением Управляющей компании;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой 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;

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 выполнения работ или совершения 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 в Многоквартирном доме;

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00;

к) ремонтные работы по переустройству и (или) перепланировке жилых (нежилых) помещений осуществлять с соблюдением режима проведения работ, установленного в решении уполномоченного органа местного самоуправления;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за жилищно-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;
- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий выписки из Единого государственного реестра недвижимости, технического паспорта и оригиналов для сверки);

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии соответствующего договора;

- о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

- 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 (собственники нежилых помещений).

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

3.3.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.8. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора, а также предложений по п. 3.2.7. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.22. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.4.6. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через председателя совета многоквартирного дома (уполномоченных представителей), определенных решением общего собрания.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, лифт (при его наличии).

Плата за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме для Собственников помещений устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц в следующем размере:

- определенном Приложении № 2 к настоящему Договору «Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»;

- определенном Приложением № 3 к настоящему Договору «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

- 4,33 руб./м² - за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, перечисленные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подлежит ежегодной индексации, начиная с «01» 07 2018 г.

Индексация размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в следующем порядке:

4.2.1.1. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения на стене площадки первого этажа каждого подъезда, вручения председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному представителю собственников) уведомления, содержащего информацию о размере индексации, ее сроке, а также предложения об утверждении на общем собрании Собственников нового размера платы (далее - Уведомление об индексации).

4.2.1.2. Собственники, намеренные утвердить новый размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обращаются по адресу, указанному в уведомлении об индексации, для получения предложения управляющей организации о размере платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, после чего на общем собрании рассматривают указанное предложение.

4.2.1.3. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 5 рабочих дней до срока предстоящей индексации указанного в уведомлении об индексации.

4.2.1.4. При неполучении от Собственников в сроки, установленные п. 4.2.1.3 Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению по строке услуги ЖКХ. Управляющая организация вправе произвести корректировку индекса в регулируемом периоде на коэффициент выпадающих доходов, сложившийся из соотношения фактического и прогнозного индекса предыдущего периода (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

4.2.2. Стоимость отдельных видов работ и услуг при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться в пределах установленного размера оплаты на основании:

- за содержание: расчета единичных расценок по видам работ, выполняемого Управляющей организацией и согласованных подрядными организациями;

- за текущий ремонт: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым для организаций, осуществляющих жилищно-коммунальные услуги;

4.2.3. Стоимость услуг по обслуживанию лифтового хозяйства и лифтов при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться на основе измененной стоимости оказания услуг организаций, осуществляющих данный вид деятельности.

4.2.4. Управляющая организация производит оплату за выполненные подрядными организациями работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по актам выполненных работ в форме КС-2. Формирование актов КС-2 по текущему ремонту производится с

применением программы «Гранд-смета» в нормативной базе ТЕРр, ТЕР и МДС с применением коэффициентов разрабатываемых для предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными уполномоченными органами власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами № 354 и в соответствии с Приложением №7 к настоящему Договору, устанавливающему особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами № 354.

При проведении перерасчёта объёмов индивидуального потребления коммунальной услуги, в соответствии с разделом 8 Правил № 354, в случае оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учёта, указанные объёмы учитываются при расчёте в размере платы расходов на оплату коммунальной услуги (ресурса), предоставленной на общедомовые нужды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенного исходя из показаний расчетного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги и взнос на выплату вознаграждения председателю совета дома вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в счете-квитанции.

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета собственник (наниматель) ежемесячно в период с 17-го по 20-е число текущего месяца снимает показания прибора учета и передает их в Управляющую организацию не позднее 20-го числа текущего месяца.

В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.8. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также взноса на выплату вознаграждения председателю совета дома (уполномоченному представителю собственников). При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии,

ремонт или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.5. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника, в том числе ответственность за причинение материального и морального вреда себе и третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;

- ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник 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 приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения о внесении изменений в существенные условия настоящего Договора не принято соответствующее решение;

- б) в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора;

- в) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

- г) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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

6.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения.

6.6. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «01» 07 2017 г.

7.2. Настоящий Договор действует в течение 1 (одного) года с момента его подписания Сторонами.

7.3. Если за два месяца до окончания его срока действия Договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, настоящий Договор считается пролонгированным на следующие 12 месяцев.

При этом уведомлением собственников о расторжении Договора является предоставление последними в Управляющую организацию соответствующего решения общего собрания Собственников.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке, в судах по месту исполнения настоящего Договора - г. Краснодар, ул. Речная, 15.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр Собственников хранится у председателя совета многоквартирного дома, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Председатель совета многоквартирного дома является уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей организацией.

8.6. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на стене площадки первого этажа подъезда в данном МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления

уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

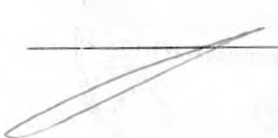
1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - Приложение № 1;
2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 2;
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 3;
4. Перечень услуг по управлению - Приложение № 4;
5. Перечень коммунальных услуг - Приложение № 5;
6. Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 6;
7. Особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг - Приложение № 7;
8. Список Собственников, подписавших договор (либо бюллетени для голосования, содержащие отметку о подписании настоящего договора) - Приложение № 8.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

ООО «ГУК – Краснодар»
350002 г. Краснодар, ул. Садовая, 112
ИНН 2311104687
БИК 040349602
р/с 40702810930000030496
к/с 30101810100000000602
Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк
гос. регистрация 24.12.2007г.
в ИФНС России № 4 по г. Краснодару
1072311011431

Генеральный директор

 Л.А. Головченко

«Собственники»:

список собственников (либо бюллетени для
голосования, содержащие отметку о подписании
настоящего договора)
Приложение № 8 к договору

Телефоны: приемная - 2590045, судебнo-договорной отдел - 2593764, аварийная служба - 075, диспетчерская служба 2591428,

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме № 15 по улице Речная - (протокол № 1 от «30» 03 2014.)

Председатель Совета многоквартирного дома в целях исполнения данного договора выбран(а)

Председатель собрания _____

ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме № 15 по ул. Печенга в. Краснодаре

от «01» 07 2017 г.
(дата составления протокола)

№ 1

Место проведения собрания:

г. Краснодар

ул. Печенга, д. 15

Дата проведения собрания:

С «19» 07 2017 г. по «30» 07 2017 г.

Вид общего собрания: внеочередное.

Форма проведения общего собрания: очно-заочное голосование.

Общее собрание проведено по инициативе: «Собственников помещений (квартиры) № 15, документ, подтверждающий право собственности: св-во о праве собственности № 344423 от 23.03.10»

Инициатор собрания является председателем собрания.

Лица, проводившие подсчет голосов: _____

Присутствующие - 5 человек (список прилагается, приложение № 3).

Приглашенные:

1. _____
(Ф.И.О., цель участия, подпись)

2. _____
(Ф.И.О., цель участия, подпись)

Суммарная общая площадь помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме 539,3 м².

В голосовании приняли участие 18 собственников. Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам помещений, принявшим участие в общем собрании 508,4 м², что составляет 94 % от общего числа голосов собственников помещений.

Кворум для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор в качестве секретаря собрания _____
2. Перезаключение договора на управление, содержание и ремонт МКД с управляющей организацией ООО «ГУК-Краснодар» в новой редакции и на новый срок.
3. Утверждение текста и существенных условий договора на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемого между собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», при этом утверждение условий указанного Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.
4. Утверждение перечня услуг по управлению многоквартирным домом, перечней работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, являющихся приложениями № 2, № 3 и № 4 к договору на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемому между Собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», а также утверждение размеров платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем размере:
 - 10,46 руб./м² - за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
 - 6,56 руб./м² - за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4,33 руб./м² - за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.
5. Утверждение способа направления сообщений о проведении последующих общих собраний собственников помещений и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде МКД.
6. Уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «01» 07 2017 г. (не позднее 10 дней со дня принятия решения) и определение места хранения протокола общего собрания – головной офис ООО «ГУК-Краснодар» - г. Краснодар, ул. Садовая, дом 112.

РЕШИЛИ:

1. По вопросу о выборе в качестве секретаря собрания

СЛУШАЛИ _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать в качестве секретаря собрания

Голосовали:

«за» 18 собственников помещений площадью 528,47 м², обладающих 100% голосов;
«против» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов;
«воздержался» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов.
Решение принято 100% голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании.

РЕШИЛИ:

Выбрать в качестве секретаря собрания выбрать _____

2. По вопросу о перезаключении договора на управление, содержание и ремонт МКД с управляющей организацией ООО «ГУК-Краснодар» в новой редакции и на новый срок.

СЛУШАЛИ _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Перезаключить договор на управление, содержание и ремонт МКД с управляющей организацией ООО «ГУК-Краснодар» в новой редакции и на новый срок.

Голосовали:

«за» 18 собственников помещений площадью 528,47 м², обладающих 100% голосов;
«против» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов;
«воздержался» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов.
Решение принято 100% голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании.

РЕШИЛИ:

Перезаключить договор на управление, содержание и ремонт МКД с управляющей организацией ООО «ГУК-Краснодар» в новой редакции и на новый срок.

3. По вопросу об утверждении существенных условий и текста договора на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемого между собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», при этом утверждение условий указанного Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

СЛУШАЛИ _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить существенные условия и текст договора на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемого между собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», при этом утверждение условий указанного Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Голосовали:

«за» 18 собственников помещений площадью 528,47 м², обладающих 100% голосов;
«против» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов;
«воздержался» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов.
Решение принято 100% голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании.

РЕШИЛИ:

Утвердить существенные условия и текст договора на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемого между собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», при этом утверждение условий указанного Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. По вопросу об утверждении перечня услуг по управлению многоквартирным домом, перечней работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, являющихся приложениями № 2, № 3 и № 4 к договору на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемому между Собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», а также об утверждении размеров платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем размере:

- 10,46 руб./м² - за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 6,56 руб./м² - за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 4,33 руб./м² - за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

СЛУШАЛИ _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить перечень услуг по управлению многоквартирным домом, перечни работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, являющиеся приложениями № 2, № 3 и № 4 к договору на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемому между Собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», а также утвердить размеры платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем размере:

- 10,46 руб./м² - за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 6,56 руб./м² - за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 4,33 руб./м² - за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

Голосовали:

«за» 18 собственников помещений площадью 528,47 м², обладающих 100% голосов;

«против» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов;
«воздержался» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов.
Решение принято 100 % голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании.

РЕШИЛИ:

Утвердить перечень услуг по управлению многоквартирным домом, перечни работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, являющиеся приложениями № 2, № 3 и № 4 к договору на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемому между Собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», а также утвердить размеры платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем размере:

- 10,46 руб./м² - за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 6,56 руб./м² - за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 4,33 руб./м² - за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

5. По вопросу об утверждении способа направления сообщений о проведении последующих общих собраний собственников помещений и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде МКД.

СЛУШАЛИ

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить способ направления сообщений о проведении последующих собраний собственников помещений и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде МКД.

Голосовали:

«за» 18 собственников помещений площадью 528,42 м², обладающих 100 % голосов;
«против» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов;
«воздержался» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов.
Решение принято 100 % голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании.

РЕШИЛИ:

Утвердить способ направления сообщений о проведении последующих собраний собственников помещений и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде МКД.

6. По вопросу об уведомлении собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «08» 06 2017 г. и об определении места хранения протокола общего собрания - головном офисе ООО «ГУК-Краснодар».

СЛУШАЛИ

ПРЕДЛОЖЕНО: Уведомить собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «08» 06 2017 г. Местом хранения протокола общего собрания определить головной офис ООО «ГУК-Краснодар» - г. Краснодар, ул. Садовая, дом 112.

Голосовали:

«за» 18 собственников помещений площадью 528,42 м², обладающих 100 % голосов;
«против» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов;
«воздержался» _____ собственников помещений площадью _____ м², обладающих _____ % голосов.
Решение принято 100 % голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании.

РЕШИЛИ:

Уведомить собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «08» 06 2017 г. Местом хранения протокола общего собрания определить головной офис ООО «ГУК-Краснодар» - г. Краснодар, ул. Садовая, дом 112.

Приложение:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1), содержащий следующие сведения:
 - обо всех собственниках помещений в МКД;
 - решения собственников по повестке дня собрания.
2. Сообщение о проведении общего собрания (Приложение № 2).
3. Список собственников, присутствовавших на очной части общего собрания (приложение № 3).
4. Фотоотчет, подтверждающий уведомление собственников о собрании, путем размещения сообщения о собрании в местах, доступных для всех собственников помещений – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде МКД.

5. Договор на управление, содержание и ремонт МКД, одобренный общим собранием собственников помещений в МКД.

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

Члены счетной комиссии _____

« 30 05 2017

« 30 05 2017

« 30 05 2017

« » 201

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
по адресу ул.РЕЧНАЯ, д.15

Характеристика:

Оплачиваемая площадь: всего

Категория

3	этажность	1	подъезды	12	квартир
539.30	кв.м.	539.30	общая жилая	0.00	нежилая
3 (благоустр. без лифта и мусоропровода)					

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измере ния	Объем выполня- емых работ	Периодич- ность выпол- няемых работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
	Всего по содержанию					67693.72	10.46
1	Конструктивные элементы					852.11	0.13
комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов жилых зданий							
1.1	Кровельные					801.43	0.12
1.1. 1	Смена ухватов водосточных труб с лестниц и помостей, стены кирпичные	1 шт.	5.000	0.01	221.23	11.06	0.00
1.1. 3	Восстановление герметичности стыков водосточных труб (без замены звеньев)	1 шт.	30.000	0.03	65.29	58.76	0.01
1.1. 5	Смена поврежденных листов асбоцементной кровли	1 кв.м.	334.000	0.001	353.78	118.16	0.02
1.1. 6	Очистка чердака от мусора	1 кв.м.	257.000	1	1.96	503.72	0.08
1.1. 8	Смена обделок примыканий из листовой стали к вытяжным трубам (свыше одного этажа)	1 труба	3.000	0.01	1211.2	36.34	0.01
1.1.10	Ремонт парапетных решеток без снятия с места	1 м	66.000	0.001	98.6	6.51	0.00
1.1.11	Удаление снега и наледи с водосточных воронок с внешним водостоком	1 шт.	4.000	1	16.72	66.88	0.01
1.2	Столярно-плотничные					50.68	0.01
1.2.2	Смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП	1 м фальца	3.000	0.025	675.73	50.68	0.01
2	Внутридомовое инженерное оборудование					12056.36	1.86
комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии внутридомового инженерного оборудования жилых зданий							
2.1	Внутридомовое инженерное оборудование: отопление					9997.54	1.54
2.1. 1	Промывка системы центрального отопления	100 куб.м объема здания	24.670	1	178.8	4411.00	0.68
2.1. 2	Первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопления	100 м	2.400	1	817.82	1962.77	0.30
2.1. 3	Рабочая проверка системы ЦО в целом	100 м	2.400	1	768.27	1843.85	0.28
2.1. 4	Окончательная проверка при сдаче системы	100 м	2.400	1	322.18	773.23	0.12
2.1. 5	Ликвидация воздушных пробок в стояке	1 стояк	12.000	0.05	109.23	65.54	0.01
2.1. 6	Мелкий ремонт изоляции диаметр трубы 50	1 м	80.000	0.025	130	260.00	0.04
2.1.10	Снятие параметров теплоносителя по обращениям жильцов	1 шт.	1.000	6	19.5	117.00	0.02
2.1.11	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для поверки	1 прибор	2.000	1	60.05	120.10	0.02
2.1.12	Осмотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах	1000 кв.м	0.257	2	863.91	444.05	0.07
2.2	Внутридомовое инженерное оборудование: водоснабжение и водоотведение					1599.30	0.25
2.2. 1	Ремонт водопроводного вентиля на стояке без снятия с места в МОП: смена прокладок	1 кран	17.000	0.05	55.85	47.47	0.01
2.2. 2	Ремонт водопроводного вентиля на стояке без снятия с места в МОП: набивка сальников	1 кран	24.000	0.05	50.66	60.79	0.01

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполняемых работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
2.2. 3	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 50 мм	1 место	70.000	0.01	203.61	142.53	0.02
2.2. 5	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100 п.м	1.120	2	319.66	716.04	0.11
2.2. 6	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролёт между ревизиями	6.000	0.5	170.79	512.37	0.08
2.2. 8	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)	1 счётчик	2.000	1	60.05	120.10	0.02
2.3	Внутридомовое инженерное оборудование: электроснабжение					459.52	0.07
2.3.1	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП - лампы накаливания	1 шт.	4.000	1	30.92	123.68	0.02
2.3.4	Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 м	16.000	0.02	10.15	3.25	0.00
2.3.5	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0.030	2	1943.79	116.63	0.02
2.3.7	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 шт.	1.000	2	107.98	215.96	0.03
3	Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов					23137.88	3.58
3.1	Уборка придомовой территории					6960.75	1.08
Подметание придомовой территории (согласно технического или кадастрового паспорта, за исключением тротуаров, прилегающих к проезжей части улиц) с последующей уборкой и транспортировкой мусора в установленное место							
3.1. 1	Подметание придомовой территории (с усовершенств. покрытием 2 класс территории)	1 кв.м.	78.000	250	0.31	6045.00	0.93
3.1. 7	Сдвигание свежевыпавшего снега	1 кв.м.	45.000	5	2.2	495.00	0.08
3.1. 8	Посыпка территории (во время гололеда)	1 кв.м.	45.000	5	1.87	420.75	0.07
3.4	Уборка лестничных клеток					16177.13	2.50
3.4. 4	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей - оборудование отсутствует	1 кв.м.	36.100	250	1.6	14440.00	2.23
3.4.13	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 эт. - оборудование отсутствует					1737.13	0.27
3.4.13.1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 эт. - оборудование отсутствует (без учета покрытия)	1 кв.м.	36.100	12	4.01	1737.13	0.27
4	Спецработы					16650.62	2.57
4. 1	Аварийно-технические работы	1 кв.м.	539.300	12	0.46	2976.94	0.46
4. 6	Проверка внутренних газопроводов на герметичность до 6 этажей (первый стояк)	1 стояк	1.000	0.333	783.5	260.91	0.04
4. 7	Проверка внутренних газопроводов на герметичность до 6 этажей на каждый последующий стояк	1 стояк	3.000	0.333	607.36	606.75	0.09
4.10	Дератизация	1 кв.м.	179.767	12	0.33	711.88	0.11
4.11	Дезинсекция	1 кв.м.	179.767	2	8.87	3189.07	0.49
4.16.3.3.1	Лабораторное измерение электрохозяйства - по 3 категории (3 этажа 1 подъезд)	1 шт.	1.000	1	2739.36	2739.36	0.42
4.17	Поверка электросчетчиков: электронных	1 шт.	1.000	0.167	1743.92	291.23	0.05
4.19	Проверка вентканала (с любым оборудованием) и очистка решетки в МОП	1 шт.	24.000	3	33.71	2427.12	0.38
4.20	Проверка дымохода с патрубком (от газовой колонки в помещении с газовой приготовительной плитой) и о	1 шт.	12.000	3	95.76	3447.36	0.53
5	Дополнительные виды работ					14996.75	2.32
5.1	Конструктивные элементы (доп)					1519.81	0.24
5.1.1	Кровельные (доп)					810.76	0.13
5.1.1. 7	Перенавеска водосточных труб с земли или помостей	1 м	36.000	0.05	144.71	260.48	0.04

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполнения работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
5.1.1.8	Ограждение территории сигнальной лентой в зимний период от сосулек при невозможности их сбить	10 метров	7.222	1	30.34	219.12	0.03
5.1.1.11	Осмотр всех элементов крыши, водостоков: кровли из штучных материалов	1000 кв.м кровли	0.334	1	554.77	185.29	0.03
5.1.1.12	Очистка желобов и водостоков от мусора	10 метров	3.600	0.1	405.19	145.87	0.02
5.1.2	Столярно-плотничные (доп)					2.85	0.00
5.1.2.4	Осмотр оконных и дверных заполнений в МОП	1000 кв.м дверей и окон	0.007	1	407.53	2.85	0.00
5.1.3	Внутренняя и наружная отделка (доп)					184.88	0.03
5.1.3.2	Осмотр внутренней и наружной окраски и др. отделки (маляр)	1000 кв.м	0.339	1	412.52	139.84	0.02
5.1.3.4	Укрепление номерных знаков (аншлагов)	1 шт.	1.000	0.1	296.45	29.64	0.00
5.1.3.7	Осмотр лестниц	1000 кв.м поверхности	0.036	1	426.73	15.40	0.00
5.1.4	Фундаменты и подвальные помещения (доп.)					40.52	0.01
5.1.4.1	Осмотр территории вокруг здания, фундамента и подвала	1000 кв.м общей площади	0.539	1	75.14	40.52	0.01
5.1.5	Стены, перегородки, фасады (доп.)					323.16	0.05
5.1.5.1	Осмотр стен, перегородок, фасадов: кирпичные и железобетонные	1000 кв.м общей площади	0.539	1	599.23	323.16	0.05
5.1.6	Перекрытия и покрытия (доп.)					157.64	0.02
5.1.6.1	Осмотр перекрытий и покрытий: железобетонные перекрытия	1000 кв.м общей площади	0.539	1	292.31	157.64	0.02
5.2	Внутридомовое инженерное оборудование (доп)					2508.52	0.39
5.2.1	Внутридомовое инженерное оборудование: отопление (доп)					844.63	0.13
5.2.1.1	Консервация системы отопления	100 м трубопроводов ЦО	2.400	1	351.93	844.63	0.13
5.2.2	Внутридомовое инженерное оборудование: водоснабжение и водоотведение (доп)					916.27	0.14
5.2.2.15	Промывка систем горячего и холодного водоснабжения	1 м	70.000	1	5.77	403.90	0.06
5.2.2.17	Профилактическая прочистка сетей канализации	1 пролёт между ревизиями	6.000	0.5	170.79	512.37	0.08
5.2.3	Внутридомовое инженерное оборудование: Электроснабжение (доп)					747.62	0.12
5.2.3.1	Замена предохранителей	1 предохранитель	4.000	0.2	100.27	80.22	0.01
5.2.3.4	Техническое обслуживание групповых распределительных щитов МКД	1 шт.	1.000	1	448.06	448.06	0.07
5.2.3.5	Осмотр электросетей арматуры и электрооборудования на чердаках и в подвалах	1000 кв.м чердака и подвала	0.257	1	853.47	219.34	0.03
5.3	Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов (доп)					7.83	0.00
5.3.1	Уборка придомовой территории (доп)					7.83	0.00
5.3.1.3	Очистка площадей от кустарника и мелколесья вручную при редкой поросли (отмостка)	100 кв.м.	0.065	0.2	602.65	7.83	0.00
5.4	Спецработы (доп)					10960.59	1.69

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед. измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполнения работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы, руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
5.4. 4	Контроль и взаимодействие с УК	1 кв.м.	539.300	12	1.5	9707.40	1.50
5.4. 5	Изготовление техзаключения и техдокументации (доп)					1244.35	0.19
5.4. 5.1	Изготовление технического (энергетического) паспорта	1 шт.	1.000	0.1	12443.54	1244.35	0.19
5.4. 7	Прием, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и передача их специализированным организациям	1 шт.	12.000	0.01	73.66	8.84	0.00
	Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в месяц	Руб/кв.м.				5641.14	10.46

Согласовано:

Председатель совета МКД

Перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

ул.РЕЧНАЯ, д.15

3.1.2.2.1.2. Дома с кирпичными стенами, шиферной и металлической кровлей, железобетонными перекрытиями, центральным отоплением, без дополнительного инженерного оборудования

№ п/п	Наименование работ	Объем работ в год, %
Фундаменты и подвальные помещения		
1	Смена и ремонт асфальтобетонного покрытия отстоков толщиной 50 мм до 5 кв.м.	10.0
2	Ремонт вентиляционных продухов	5.0
3	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	10.0
4	Обработка стен подвала антигрибковыми составами	1.0
Стены		
1	Заделка трещин и выбоин	2.5
2	Ремонт и окраска фасада	5.0
3	Ремонт и восстановление крыльца из железобетона	5.0
4	Обмазка глиной	2.5
5	Побелка	10.0
Перекрытия		
1	Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования	1.3
2	Смена засыпки перекрытия	2.0
3	Восстановление защитного слоя арматуры цементным раствором	2.0
Кровля		
1	Замена отдельных участков кровель	10.0
2	Антисептирование деревянных конструкций	5.0
3	Замена (ремонт) водосточных труб	5.0
4	Восстановление (ремонт) продухов вентиляции	5.0
5	Смена стропильных ног	2.0
6	Смена обрешетки	5.0
7	Смена обделок из листовой стали	10.0
8	Смена санитарных приборов: водосточных воронок	2.5
Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования		
Козырьки над входами в подъезды, подъезды, подвалы		
1	Ремонт лестничных решеток, ограждений, поручней, предохранительных сеток	2.0
2	Смена линолеума на полах	5.0
3	Смена дощатых полов с добавлением новых досок до 50 %	10.0
4	Ремонт деревянных лестниц	10.0
Внутренняя отделка в местах общего пользования		
1	Восстановление штукатурки по камню и бетону:	
2	Стены	1.7
3	Потолки	1.7
4	Обмазка раствором коробок и т. д.	1.7
5	Ремонт штукатурки откосов	1.7
6	Окраска стен, потолков, дверей и металлических ограждений	12.5
7	Антисептирование древесины	5.0
Наружная отделка		
1	Ремонт штукатурки цоколя	3.3

2	Масляная окраска цоколя	12.5
Центральное отопление		
1	Смена арматуры вентилей	6.7
2	Смена внутренних трубопроводов	3.3
3	Восстановление тепловой изоляции трубопроводов	10.0
4	Ремонт и замена элеваторных узлов	5.0
5	Установка грязевиков	2.0
Водоснабжение (Внутридомовые системы)		
1	Смена внутренних трубопроводов	3.3
2	Смена арматуры вентилей	5.0
3	Смена внутренних трубопроводов из чугунных канализационных труб	3.3
4	Установка прибора учета	10.0
5	Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных и чугунных труб	10.0
6	Смена арматуры задвижек	6.7
Электротехнические устройства в местах общего пользования		
1	Смена вышедших из строя выключателей	10.0
2	Смена патронов	5.0
3	Смена светильников	5.0
4	Смена пакетных выключателей	5.0
5	Ремонт групповых щитков на лестничных клетках со сменой автоматов	5.0
6	Ремонт силового шкафа (вводных распределительных устройств)	5.0
7	Замена электросчетчиков	3.3
8	Демонтаж проводов Φ до 6 мм (в трубах)	5.0
9	Прокладка проводов Φ до 6 мм (в трубах)	5.0
Вентиляция		
1	Ремонт вентиляционных коробов	1.7
2	Прочистка вентиляционных каналов	1.7
Ремонт и восстановление оголовков вентиляционных систем		
1	Перекладка дымовых труб над крышей с добавлением нового кирпича	5.0
Газоснабжение		
1	Ремонт внутридомовых сетей газоснабжения	5.0
2	Окраска внутридомовых сетей газоснабжения	1.0
Внешнее благоустройство		
1	Ремонт асфальтобетонного покрытия внутридомовых дорожек толщиной 50 мм и площадью до 5 кв.м.	10.0
2	Средний ремонт металлических ограждений детских площадок и др.	1.0
3	Окраска металлических конструкций детских площадок	25.0
4	Устройство лавочек	25.0
Разные работы		
1	Установка почтовых ящиков	5.0
2	Установка и ремонт досок объявления	10.0
3	Устройство пандусов из металла	20.0
Аварийно-восстановительные работы		

Выполняемый объем работ определяется в пределах размера финансирования планом работ, согласованным уполномоченным представителем собственников, составляемом в начале отчетного периода (квартал)

Размер платы по текущему ремонту, руб./кв.м. в месяц

6.56

Подпись

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№	Функции
1	Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, обеспечению предоставления коммунальных услуг; взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном порядке платежей за жилищно-коммунальные услуги
2	Организация деятельности по эксплуатации и обслуживанию многоквартирных домов, выполнение функций заказчика при производстве работ. Технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием многоквартирного дома; подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок и внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц; приемка выполненных работ и услуг согласно заключенным договорам и фактически выполненным работам. Планирование работ по многоквартирному дому, находящемуся в управлении управляющей организации на основе договора управления. Планирование мероприятий по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома в целях повышения уровня энергоснабжения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в соответствии с требованиями к содержанию общего имущества собственников помещений МКД.
3	Организация контроля за предоставлением коммунальных услуг. Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников. Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием инженерных систем многоквартирного дома, ликвидацией аварий и проведение ремонтно-восстановительных работ. Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов с применением приборов учета при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы.
4	Организация работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ). Заказ и контроль проектно-сметной документации по капитальному ремонту дома. Осуществление технического надзора за строительно-монтажными работами и их приемка по завершении указанных работ. Организация финансирования (софинансирования) капитального ремонта.
5	Финансово-экономическая деятельность: разработка документации и осуществление расчета смет, нормативов и тарифов по содержанию и текущему ремонту; оплата по заключенным договорам работ и оказанных услуг с учетом их фактического исполнения; ведение пообъектного (подомового) бухгалтерского учета Выполнение индивидуального расчета размера платы по содержанию многоквартирного дома и при заключении договоров на проведение дополнительного объема работ по текущему ремонту многоквартирного дома.
6	Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: расчет и учет платежей за жилищно-коммунальные услуги, ведение лицевого счета квартир, учетно-регистрационная деятельность, ведение базы данных потребителей, печать и доставка квитанций, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными организациями. Распределение жилищно-коммунальных платежей и расчеты с организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги. Организация деятельности по приему и обработке платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги банковскими и почтовыми организациями и операторами по приему платежей. Построение информационной системы с учетом требований ФЗ. Проведение мероприятий по защите персональных данных. Формирование единого платежного документа с выделением дополнительных видов платежей за коммунальные и прочие услуги. Организация справочно-информационных приемных граждан по расчетам за жилищно-коммунальные и прочие услуги.
7	Работа с собственниками по вопросам энергосбережения. Создание автоматизированной системы передачи показаний за потребляемые энергетические ресурсы, подлежащие обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов (переход на расчеты по приборам учета).
8	Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

«Собственники»:

список собственников (либо бюллетени для голосования, содержащие отметку о подписании настоящего договора)

Л.А. Головченко

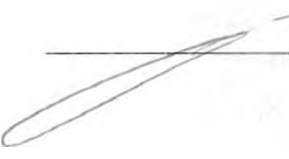
Приложение № 5 к договору № 5998/17
от «01» 07 2017г.

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Теплоснабжение
Холодное водоснабжение
Водоотведение
Обращение с твердыми коммунальными отходами

«Управляющая организация»:

Генеральный директор


Л.А. Головченко

«Собственники»:

список собственников (либо бюллетени для
голосования, содержащие отметку
о подписании настоящего договора)

АКТ
технического состояния общего имущества
многоквартирного дома № 15 по улице Речной
в пределах эксплуатационной ответственности ООО «ГУК-Краснодар»

г. Краснодар

«30» 05 2017 г.

Комиссия в составе представителей ООО «ГУК-Краснодар» и председателя совета МКД (уполномоченного представителя собственников) _____ произвели обследование многоквартирного дома № 15 по улице Речной и установила следующее:

1. Общие сведения:

Год постройки 1949 г.

Материал стен кирпич

Число этажей 12/11

Наличие подвала или полуподвала _____ м²

Мансарда _____ м²

Износ 50 %

Общая площадь помещений 539,3 м²

В том числе:

Жилая 539,3 м²

Кол-во квартир 12, комнат 27

Нежилые помещения _____ м²

Подсобные постройки _____

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД 293,1 м²

Наличие телекоммуникационных сетей и оборудования (для предоставления собственникам услуг по доступу в сеть Интернет, IP-телефонии, кабельному телевидению) _____

Прочие _____

2. Состав общего имущества:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, за исключением _____;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением _____ (например: пилонов, колон и т.д.);

- земельный участок, на котором расположен данный дом в пределах границ установленных в кадастровом паспорте, с элементами озеленения и благоустройства, за исключением _____;

- игровые (детские) и/или спортивные площадки (при наличии)*.

Граница эксплуатационной ответственности определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

* - подтверждением факта наличия в составе общего имущества игровой (детской) площадки является обязательное заполнение соответствующей строки пункта 3 настоящего приложения с указанием перечня расположенного на объекте оборудования.

3. Характеристики технического состояния имущества, содержание и текущий ремонт которого осуществляется в рамках Договора № 5998/17 от 01.07.2017.

Наименование, число зданий и конструкций	Параметры	Характеристика
Помещения общего пользования	Количество	<u>удовл.</u>
	<u>подъезд - 1</u>	<u>требуется ремонт</u>
	<u>чердак - 1</u>	<u>удовл.</u>

Фундаменты	Площадь, материал кирпич	удовлет
Стены	Материал кирпич	удовлет
Фасады	Материал окраска	удовлет требуется ремонт
в том числе: Балконы	Количество 8	удовлет, требуется ремонт
Карнизы	Количество - п.м.	
Водоотводящие устройства	Количество желобов шт./п.м. Количество водосточных труб 4/24 шт./п.м.	удовлет
Кровля	Вид кровли (указать плоская, вальмовая, односкатная, двухскатная и т.д.)	металлическая удовлет
Перекрытия	Материал жб	удовлет
Полы	Вид покрытия линолеум	удовлет
Окна	Количество окон в помещениях общего пользования 241	требуется замена на металлопластик
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования шт., из них: -деревянных -; -металлических 1.	удовлет
Межквартирные лестничные площадки	Количество 5	удовлет
Лестницы (лестничные марши)	Количество 4 лестничных маршей	удовлет
Лифты и лифтовые шахты	Количество шт.	отсутствует
Печи и очаги		отсутствует
Земельный участок	Общая площадь: в том числе: -застройка- -отмостки- Тротуары- -асфальт- -грунт- -газон-	342 264 78
Элементы благоустройства	Ограждения п.м.; Ворота Скамейки шт. Столбы шт. Урны шт. Беседки шт.	

Детские (игровые) и/или спортивные площадки	Качели подвесные _____ шт. Качели-балансир _____ шт. Качели на пружине _____ шт. Горки _____ шт. Карусель _____ шт. Детский игровой комплекс _____ шт. Спортивно-игровой комплекс _____ шт. Турник _____ шт. Шведская стенка _____ шт. Турник «Радуга» _____ шт. Тренажер эллиптический _____ шт. Стол теннисный _____ шт. Брусья _____ шт.	отсутствует
Иные строения	Хоз. постройки	отсутствует
Технические этажи и подвалы	Площадь <i>террак</i> _____ Перечень <i>257м²</i> проходящих коммуникаций: -система отопления; -ХВС; -канализация; -электроснабжение Перечень установленного оборудования: - ВРУ -элеваторный узел;	удовлет. — — — — —
Сети теплоснабжения	<i>центральное</i>	удовлет.
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество —	отсутств.
Сети горячего водоснабжения	—	отсутств.
Приборы	—	отсутств.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и горячего водоснабжения	Количество: -задвижек 4 -вентилей 12 -кранов —	удовл. удовл.
Бойлеры	—	отсутств.
Наличие транзитных трасс	—	отсутств.
Сети холодного водоснабжения	<i>центральное</i>	
Приборы	<i>водосмер</i>	шт. <i>отсутств.</i>
Наличие повысительных насосов	—	отсутств.

Сети Канализация	<i>центральные</i>	<i>удовлетв.</i>
Приборы	—	<i>отсут.</i>
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения и водоотведения	Количество: -задвижек <i>1</i> -вентилей -кранов	<i>удовлетв.</i>
Наличие внутридомовой ливневой канализации	—	<i>отсутствует</i>
Сети электрооборудование		
Светильники в местах общего пользования	Количество	<i>удовлетв.</i>
Электродвигатели	—	<i>отсутств</i>
АСПЗ	—	<i>отсутств</i>
Прочее инженерное оборудование	—	<i>отсутств</i>

4. Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг и качество оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту МКД

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в *удовлетворительном* состоянии и нуждаются/не нуждаются в ремонте *внеш. отдел.*
ремонт фасада, балкона, крыши № 11

ООО «ГУК-Краснодар»

Председатель совета МКД (уполномоченный представитель)

Л.А. Головченко

Начальник производственного отдела

по *Краснодару* внутригородскому округу

Особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг.

1. Порядок расчета платы за отопление при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не во всех жилых и нежилых помещениях индивидуальные и (или) общие (квартирные) приборы учета (распределители) тепловой энергии установлены и введены в эксплуатацию, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_i = V^{\Delta} \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T^T,$$

где:

V^{Δ} - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом. В случаях, предусмотренных пунктами 42(1) и 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

S^i - общая площадь i -го жилого или нежилого помещения (кв.м.);

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

T^T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором во всех жилых и нежилых помещениях индивидуальные и (или) общие (квартирные) приборы учета (распределители) тепловой энергии установлены и введены в эксплуатацию, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом и нежилом помещениях определяется исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии (в случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил №354, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса потребленный за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении и определенный в соответствии с положениями указанного пункта) с учетом показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_i = \left(V_i^n + V_i^{одн} \times \frac{S_i}{S^{об}} \right) \times T^{кр},$$

где:

V_i^n - объем (количество) потребленного за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i -м жилом или нежилом помещении. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V_i^{одн}$ - объем (количество) тепловой энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, который определяется по формуле:

$$V_i^{одн} = V^{\Delta} - \sum_i V_i^n.$$

где:

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$T^{кр}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Порядок начислений по количеству фактически проживающих граждан в жилых помещениях, не оборудованных приборами учета.

Начисления по оплате за потребленные коммунальные услуги производятся по количеству граждан, фактически проживающих в жилых помещениях, не оборудованных приборами учета коммунальных услуг.

Количество человек, на которых производится начисление платы за коммунальные услуги, определяется на основании составленного в установленном порядке заявления собственника (постоянно проживающего потребителя) о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями и (или) акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, подписанного представителем управляющей организации, членом совета многоквартирного дома (председателем совета) и не менее чем двумя собственниками (потребителями), в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с управляющей организацией

В заявлении собственника или постоянно проживающего потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями должны быть указаны фамилия, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении. Такое заявление направляется исполнителю собственником или постоянно проживающим потребителем в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей.

Акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, предоставляются в обслуживающий сектор управляющей компании ежемесячно.

При непредставлении акта к расчёту применяются данные по последнему имеющемуся акту, но не более 3-х месяцев подряд. По истечении вышеуказанного периода к расчету принимаются данные регистрационного учета.

При отсутствии в управляющей компании информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

3. Порядок и условия определения стоимости услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения.

3.1. Потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит плату за такую коммунальную услугу, рассчитанную в соответствии с пунктом 54 Правил №354.

В случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии - пропорционально расходам такого коммунального ресурса на производство тепловой энергии, используемой

в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную за расчетный период в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, согласно пункту 54 Правил №354 определяется по формуле 20:

$$P_{гвi}^{п} = V_{гвi}^{п} \times T^{хв} + q_v^{кр} \times V_{гвi}^{п} \times T^{кр}$$

где:

$V_{гвi}^{п}$ - объем потребленной за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении горячей воды, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i -м жилом или нежилом помещении. При отсутствии приборов учета объем потребленной горячей воды определяется:

в жилом помещении - исходя из нормативов потребления горячей воды в жилом помещении и количества граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении;

в нежилом помещении - из расчетного объема горячей воды, потребленной в нежилых помещениях, определяемого в соответствии с пунктом 43 Правил №354;

$T^{хв}$ - тариф на холодную воду, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

$q_v^{кр}$ - удельный расход v -го коммунального ресурса на подогрев воды, утвержденный в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченным органом норматив расхода v -го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета v -го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и подогреву воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяется в соответствии с Правилами №354;

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения определяется по формуле 20.2 Правил №354:

$$P_{гвi}^{одн} = V_{гвi}^{одн} \times T^{хв} + q_v^{кр} \times V_{гвi}^{одн} \times T^{кр}$$

где:

$V_{гвi}^{одн}$ - объем горячей воды, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, приходящийся на i -е жилое или нежилое помещение, определяется:

при наличии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - по формуле 12 Правил №354;

при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - исходя из норматива потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды;

при наличии коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, подаваемой в многоквартирный дом в целях предоставления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, - по формуле 11.2 Правил №354.

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды), при отсутствии утвержденных уполномоченным органом норматива расхода v -го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению и отсутствии прибора учета, фиксирующего объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению и при отсутствии или в отопительный период при наличии прибора учета, фиксирующего суммарный объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, определяется по формуле:

$$V_v^{кр} = \sum_i V_i^{zg} \times p \times c \times (t_{zg} - t_{хв}) \times 10^{-6}$$

где:

$V_i^{гв}$ - объем (количество) горячей воды, определенный за расчетный период в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме;

ρ - плотность воды, принимается равной 1000 (кг/м³);

C - теплоемкость воды, равная 1 ккал/(кг×°C);

$t_{гв}$ - температура горячей воды в точке водоразбора, соответствующая требованиям к качеству коммунальных услуг, за расчетный период (°C). При отсутствии фактических данных $t_{гв}$ принимается равной 60°C;

$t_{хв}$ - средняя температура исходной холодной воды: в неотапительный период 15°C, в отопительный период принимается равной 5°C, (°C).

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулой 18 приложения N 2 к Правилам №354.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения N 2 к Правилам №354 как сумма 2 составляющих:

произведение объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

произведение объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс. При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

Объем (количество) тепловой энергии для нужд отопления ($V_{от}^T$) определяется в виде разницы между расходами по общедомовому прибору учета (ОПУ) тепловой энергии ($V_{опу}^{отп}$) и объемом тепловой энергии для нужд ГВС ($V_v^{кр}$):

$$V_{от}^T = V_{опу}^{отп} - V_v^{кр}$$

В неотапительный период $V_v^{кр}$ принимается равным расходу тепловой энергии ($V_{опу}^{отп}$) по общедомовому прибору учета (ОПУ) в связи с тем, что услуга отопления оказывается только в отопительный период, и действующим законодательством РФ не предусмотрена оплата коммунальной услуги, потребленной на ОДН. В этом случае, весь объем потребленной тепловой энергии по показаниям ОПУ, в соответствии с формулой 20 Приложения № 2 к Правилам № 354, распределяется между всеми потребителями в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме пропорционально объему потребления горячей воды в помещениях.

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды), при наличии прибора учета, фиксирующего объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется на основании фактического объема тепловой энергии по данным указанного прибора учета.

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды), при наличии прибора учета, фиксирующего суммарный объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, а также при одновременном наличии прибора учета, фиксирующего объем тепловой энергии на отопление и отсутствии прибора учета фиксирующего объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется как разница между суммарным расходом тепловой энергии и расходом тепловой энергии на отопление на основании фактических данных установленных приборов учета по формуле:

$$V_v^{кр} = V_{опу}^{отп} - V_{от}^T$$

4. Порядок и условия определения стоимости услуги водоотведения.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды - в соответствии с формулой 4 приложения N 2 к Правилам исходя из норматива водоотведения.

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

Л.А. Головченко

«Собственники»:

список собственников
(либо бюллетени для голосования,
содержащие отметку о подписании
настоящего договора)

СООБЩЕНИЕ

о проведении с «19» 05 2017 года – «30» 05 2017 года общего очно-заочного собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 15 по ул. Речная в г. Краснодаре

Списки и (бюллетени) для голосования можно получить в кв. 8 либо они будут предоставлены каждому собственнику помещения лично при проведении очной части собрания, которое состоится «19» 05 2017 в «10» ч. «00» мин. возле первого подъезда МКД.

Собрание созывается по инициативе _____

Повестка дня собрания:

1. Выбор в качестве секретаря собрания _
2. Перезаключение договора на управление, содержание и ремонт МКД с управляющей организацией ООО «ГУК-Краснодар» в новой редакции и на новый срок.
3. Утверждение текста и существенных условий договора на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемого между собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», при этом утверждение условий указанного Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.
4. Утверждение перечня услуг по управлению многоквартирным домом, перечней работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, являющихся приложениями № 2, № 3 и № 4 к договору на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемому между Собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», а также утверждение размеров платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем размере:
 - 10,46 руб./м2 - за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
 - 6,56 руб./м2 - за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4,33 руб./м2 - за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

5. Утверждение способа направления сообщений о проведении последующих общих собраний собственников помещений и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде МКД.

6. Уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «08» 06 2017г. (не позднее 10 дней со дня принятия решения) и определение места хранения протокола общего собрания - головной офис ООО «ГУК-Краснодар» - г. Краснодар, ул. Садовая, дом 112.

Решения собственников принимаются по адресу: г. Краснодар, дом № 15 по ул. Речная, кв. 8 в период «19» 05 2017 года – «30» 05 2017 года с 10 часов 00 минут до 20 часов 00 минут, либо в день проведения очной части собрания.

С материалами для принятия решений по повестке дня можно ознакомиться по адресу: г. Краснодар, дом № 15 по ул. Речная, кв. 8 с «19» 05 2017 года – «30» 05 2017 года.

Инициатор собрания: _____

19.05 2017г.

Настоящее сообщение размещено на стене площадки первого этажа в каждом подъезде « 19 05 _____ 2017.

!
!