

ДОГОВОР № 3447
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г.Краснодар

"14" декабря 2008 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений от 16 декабря 2008 между Сторонами: с одной стороны ООО «Городская управляющая компания – Краснодар» в лице директора Головченко Людмилы Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемым в дальнейшем Управляющая организация, и с другой стороны собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Краснодар, улица Красная 163 именуемыми в дальнейшем Собственники, согласно списку (приложение N 1) - о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 6 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом № 163 расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет потребителей.

2.1.2. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей потребителям за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей.

2.1.9. Подготовка предложений собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника.

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.15. Выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, **проведение работ и т.д.**) на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками

2.1.18. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию Приложение № 2 и текущему ремонту Приложение № 3 утвержденными собственниками помещений в многоквартирном доме.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома выполняется в соответствии с планом работ, согласованный с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2 и № 3 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

Перечень и стоимость коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, определен в Приложении № 4 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006 N 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 5 к настоящему договору).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); 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. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств; - организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.3. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.17. настоящего Договора.

3.1.4. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.5. В случае необходимости письменно информировать уполномоченного представителя собственников помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме для утверждения на общем собрании собственников помещений.

3.1.6. Все работы по содержанию и текущему ремонту на год оформлять «Сметой доходов и расходов», которая согласуется с уполномоченным представителем собственников помещений.

Выполнение работ оформлять «Актами формы № 2» согласованными уполномоченным представителем собственников помещений.

3.1.7. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с потребителей по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.5. Представлять интересы потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.6. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.7. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

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

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.12. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.13. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

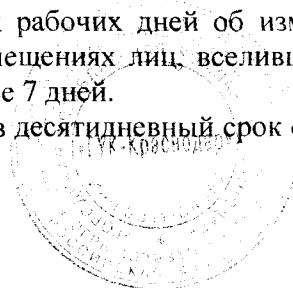
3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

3.3.15. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.3.16. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 7 дней.

3.3.17. Уведомлять Управляющую организацию не более, чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.4. Собственник вправе:



3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.3. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.4. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов.

2) плату за холодное водоснабжение, водоотведение и отопление.

4.1.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации.

4.1.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений определяется исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения и составляет:

Размер оплаты за содержание жилья за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц 6,14 руб.

Размер оплаты за текущий ремонт жилья за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц 3,60 руб.

Размер оплаты за управление за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц 1,53 руб.

4.1.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами установленными уполномоченными органами.

4.1.5. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.1.6. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

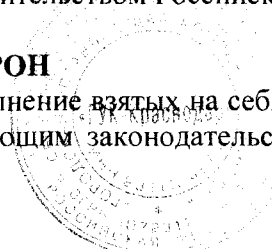
4.1.7. Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.06г.

4.1.8. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. 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.

4.1.9. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.



5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

"Сторона", для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. 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 3.1.5. настоящего договора.

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

5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам "Управляющей организации", которые возникли не по поручению Собственников.

5.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. 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.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

7.4. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

с 01.01.09 до 01.01.10

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор заключается на срок с _____ до 1209.

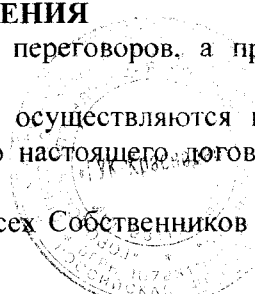
8.2. Договор считается пролонгированным на следующий год в полном объеме, если за месяц до окончания его срока действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

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

9.3. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.



9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - у "Управляющей организации". "Управляющая организация" имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.5. Договор считается заключенным с момента подписания настоящего договора 25 % собственников помещений в многоквартирном доме.

9.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение N 1 - Список "Собственников", подписавших договор.
- Приложение N 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома.
- Приложение N 3 - Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов.
- Приложение N 4 - Перечень коммунальных услуг.
- Приложение N 5 - Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности.
- Приложение № 6 Термины

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.6. Взаимоотношения "Сторон", не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

"Управляющая организация":

ООО «Городская Управляющая Компания-Краснодар»

350062, г. Краснодар, ул. Ковалева, 6а

ИНН 2311104687

БИК 040349602

р\с 40702810930000030496

к\с 30101810100000000602

Краснодарское отделение № 8619 г. Краснодара

Гос. регистрация 24.12.2007г.

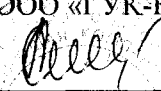
в ИФНС России № 4 по г. Краснодару

1072311011431

Директор ООО «ГУК-Краснодар»

"Собственники":

*список собственников
приложение № 1
к договору*


Л.А. Головченко

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

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников многоквартирного дома N 163 по ул. Красная (протокол N 1 от "16" декабря 2008 года).

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора избран _____

Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору **предоставляется**

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

ПРОТОКОЛ N 1
заочного Общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного
по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, 163

г. Краснодар

"16" декабря 2008г.

По состоянию на "16" декабря 2008г. по данным реестра собственников помещений многоквартирного дома имеется 73 собственников, обладающих 3215,0 количеством голосов.

В голосовании приняли участие 44 собственников, обладающих 2187,2 количеством голосов, что составляет 68 % от общего числа голосов собственников помещений.

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

Решения по повестке дня.

1. Выбрать в качестве управляющей организации ООО "ТУК-Краснодар"

За - 2187,2

Против - -

Воздержалось - -

2. Утвердить текст договора с управляющей организацией (прилагается).

За - 2187,2

Против - -

Воздержалось - -

3. Утвердить кандидатуру гр. И в качестве уполномоченного представителя Собственников помещений многоквартирного дома.

За - 2187,2

Против - -

Воздержалось - -

4. Утвердить форму проведения последующих собраний собственников помещений многоквартирного дома - заочное голосование. Утвердить способ направления сообщений о проведении последующих собраний собственников и иной информации для собственников помещений - размещение сообщений в местах, доступных для всех Собственников помещений. Утвердить место размещения сообщений о проведении собраний, решений общих соб-

раний и иной информации для Собственников помещений – стена площадки первого этажа в каждом подъезде.

За - 2187,2

Против - —

Воздержалось - —

5. Утвердить место хранения протоколов настоящего и последующих общих собраний Собственников, решений Собственников помещений, иных материалов общих собраний – Красная, 163 кв. 41

За - 2187,2

Против - —

Воздержалось - —

6. Уведомить Собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «20» декабря 2008г.
Ознакомление с протоколом настоящего собрания проводить по адресу:
г. Краснодар, ул. Красная, 163 кв. 41 с 18 по 22 часов.

За - 2187,2

Против - —

Воздержалось - —

Приложение:

1. Договор с управляющей компанией.
2. Бюллетени голосования.

Председатель комиссии

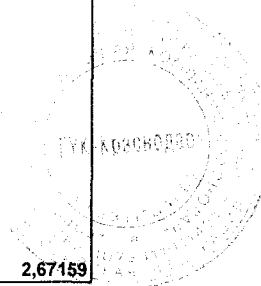
Член комиссии

Член комиссии

**Перечень услуг и работ по содержанию общего
имущества многоквартирного дома**

Категория благоустройства 3

Наименование работ и элементов затрат по содержанию жилых домов	Периодичность	Размер оплаты с учетом НДС
1. КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ		
1.1. КРОВЕЛЬНЫЕ(смена поврежденных листов асбоцементной кровли,смена обделок примыканий и листовой стали к вытяжным трубам. Ремонт парапетных решеток без снятия с места, очистка чердака от мусора(в домах выше 2 этажей),заделка вентиляционных продухов(на зиму) и их раскрытие)		0,120532
1.2. СТОЛЯРНО –ПЛОТНИЧНЫЕ (укрепление оконных и дверных наличников в МОП, укрепление дверных и оконных коробок МОП,смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП)		0,14063
2. ВНУТРИДОВОМОВОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
2.1.ОТОПЛЕНИЕ (промывка системы центрального отопления,первое рабочее испытание центрального отопления,проверка системы при сдаче, ликвидация воздушных пробок в стояке,мелкий ремонт изоляции,снятие параметров теплоносителя по обращениям жильцов,снятие и установка КИП для поверки, осмотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах)		0,9027
2.2.ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ (ремонт водопроводного вентиля на стояке без снятия с места,смена прокладок, набивка сальников в МОП, временная заделка свещей, осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП, устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов, снятие и установка КИП В МОП)	осмотры 2р в год	0,169
2.3.ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ (замена электролампочки в МОП, ремонт выключателей в МОП, мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика,осмотры линий электросетей, арматуры, электрооборудования в МОП, на лестничных клетках,снятие показаний контрольно-измерительных прибора в МОП и лифтах,осмотры ВРУ)		0,065672
3. УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ		
Подметание придомовой территории (согласно инвентарного дела, за исключением тротуаров, прилегающих к проезжей части улиц) с последующей уборкой и транспортировкой мусора в установленное место(с усовершенствованным покрытием 2 класс территории, неусовершенствованным и без покрытия 2 класс территории), подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд, уборка газонов от случайного мусора , от листьев сучьев, мусора во время листопада, уборка приямков,мытьё ступеней и площадок перед входом в подъезд, сдвигание свежесвалившегося снега толщиной более 2 см вручную в валы и кучи с пешеходных дорожек с усовершенствованным покрытием с устройством прохода до 1м, посылка пешеходных дорожек песком во время гололеда,уход за зелеными насаждениями:обрезка кустарника,обрезка деревьев,покос травы на газонах.)	подметание придомовой территории - через день	2,67159



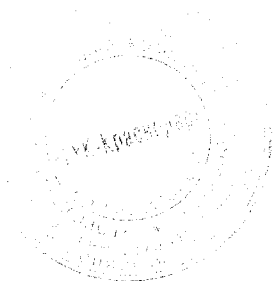
4. ОБСЛУЖИВАНИЕ МУСОРОПРОВОДОВ		
(Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка загрузочных клапанов, шиберов мусоропровода, мытье стен и полов мусороприемных камер. Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, дезинфекция мусоросборников)		0
5. УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК		
(влажное подметание лестничных площадок и маршей, мытье лестничных площадок и маршей, мытье окон на лестничных клетках, влажная протирка панелей стен, входных дверей, перил, подоконников, шкафов для электрощитов, обметание пыли с потолков)		1,0303
АТС		0,310
Техническое освидетельствование лифтов		0,000
Обслуживание приборов учета		0,126
Обслуживание АСПЗ		0,000
спецработы, в том числе		
периодическая проверка и очистка дымоходов от газовых колонок, печей, котлов		0,315
электроизмерительные работы(проверка заземления оболочек кабеля, ВРУ, поверка и ремонт электросчетчиков в МОП)		0,050
дератизация, дезинсекция		0,176
Вывоз жидких нечистот		0,000
Обслуживание внутренних газопроводов		0,060
ВСЕГО по содержанию		6,14

Оплата электроэнергии мест общего пользования (освещение мест общего пользования, подкачки) производится дополнительно на основании показаний вводных приборов учета, а при их отсутствии по установленной мощности, часам горения по тарифам установленным Региональной энергетической комиссией ДТиЦ КК . Снятие показаний приборов учета производится с участием уполномоченного представителя собственников многоквартирного дома.

Неуказанная в графе периодичность выполнения по видам работ, устанавливается в соответствии с постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 01.02.2005 №218

Согласовано:

представитель собственников многоквартирного дома № 163 по ул. Красная



ПЕРЕЧЕНЬ

работ по текущему ремонту жилого дома по адресу:

Красная, 163

Полезная площадь жилого дома (м2) 3190,9

Категория благоустройства 3

1. ФУНДАМЕНТЫ И ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1	Смена и ремонт асфальтобетонного покрытия отмосток толщиной 50 мм до 5 кв.м.
2	Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента
3	Ремонт вентиляционных продухов
4	Ремонт входов в подвалы
5	Восстановление (ремонт освещения подвала
6	Герметизация вводов инженерных коммуникаций

2. СТЕНЫ

7	Герметизация межпанельных стыков стеновых панелей
8	Заделка трещин и выбоин на поверхности блоков и панелей
9	Ремонт и окраска фасада
10	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
11	Защита стальных элементов от коррозии

3. НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

12	Ремонт штукатурки цоколя
13	Масляная окраска цоколя

4. ПЕРЕКРЫТИЯ

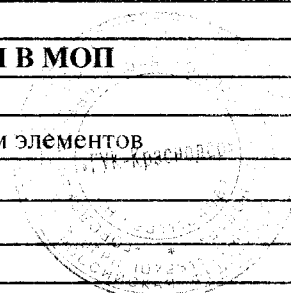
14	Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования
15	Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий
16	Смена засыпки перекрытия
17	Усиление перекрытий

5. КРОВЛИ

18	Смена верхнего слоя рулонной кровли на покрытие из наплавляемого материала
19	Замена отдельных участков шиферных кровель
20	Смена колпаков на вентиляционных трубах
21	Усиление элементов стропильной системы
22	Антисептирование деревянных конструкций
23	Замена (ремонт) водосточных труб
24	Ремонт гидроизоляции
25	Ремонт элементов системы вентиляции
26	Ремонт (установка) коллективных антенн
27	Восстановление (ремонт) продухов вентиляции
28	Восстановление (ремонт) системы водоотведения
29	Ремонт примыканий
30	Ремонт выходов на крышу

6. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ В МОП

31	Снятие оконных переплетов в местах общего пользования
32	Ремонт оконных переплетов с заменой брусков с изготовлением элементов
33	Снятие дверных полотен
34	Ремонт дверных полотен
35	Смена дверных петель



36	Смена дверных ручек-скоб
37	Смена оконных петель
38	Смена шпингалетов оконных
39	Смена угольников на дверях
40	Смена угольников на окнах
41	Утепление дверей В МОП

7. ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОЛЫ, КРЫЛЬЦА (ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ) НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, ПОДВАЛЫ, БАЛКОНАМИ ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ, ЛИФТОВЫЕ ШАХТЫ, ЛИФТЫ

42	Ремонт металлических лестничных решеток
43	Ремонт выбоин в цементных полах площ. до 0,5м
44	Смена керамической плитки в полах
45	Смена линолеума на полах лестничных площадок
46	Смена верхнего слоя рулонной кровли козырьков над входами
47	Ремонт ограждений, поручней, предохранительных сеток
48	Ремонт (замена) перил
49	Ремонт лифтовых шахт
50	Ремонт (замена) кабины лифта
51	Ремонт дверей лифта
52	Ремонт (замена) механического и иного оборудования лифтов
53	Смена линолеума на полах в лифтах

8. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

54	Восстановление штукатурки по камню и бетону: стены потолки
55	Обмазка раствором коробок и т.д.
56	Ремонт штукатурки откосов
57	Простая окраска клеевым составом стен и потолков
58	Масляная окраска стен
59	Масляная окраска дверей
60	Масляная окраска деревянных поручней
61	Масляная окраска металлических ограждений лестничных маршей

II. ВНУТРИДОМОВОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

9. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

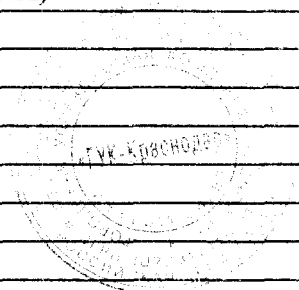
62	Смена вентилей
63	Восстановление тепловой изоляции трубопроводов
64	Ремонт (модернизация) внутридомовых тепловых сетей
65	Ремонт (модернизация) ИТП
66	Ремонт элеваторного узла
67	Ремонт (замена) приборов учета и регулирования
68	Ремонт насосов, автоматических устройств

10. ВЕНТИЛЯЦИЯ

69	Ремонт вентиляционных коробов
70	Ремонт оборудования систем АСПЗ

11. ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ)

71	Смена внутренних трубопроводов
72	Смена вентилей
73	Смена задвижек
74	Ремонт коллективных приборов учета
75	Теплоизоляция сетей ГВС
76	Покраска сетей и устройств систем водоснабжения
77	Ремонт (замена) участков системы водоотведения



12. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

78	Смена вышедших из строя выключателей
79	Смена патронов
80	Смена светильников
81	Смена пакетных выключателей
82	Ремонт групповых щитков на лестничных клетках со сменой автоматов
83	Ремонт силового распределительного шкафа (вводных распределительных устройств)
84	Замена электросчетчиков
85	Демонтаж проводов Φ до 6 мм (в трубах)
86	Прокладка проводов Φ до 6 мм (в трубах)

13. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

87	Ремонт внутридомовых сетей газоснабжения
88	Окраска внутридомовых систем газоснабжения

14. МУСОРОПРОВОДЫ

89	Ремонт ствола мусоропровода
90	Ремонт загрузочных люков

III. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

15. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

91	Ремонт асфальтобетонного покрытия внутридомовых проездов, дорожек слоем 50 мм и площадью до 5 кв.м.
92	Средний ремонт металлических ограждений детских площадок и др.
93	Окраска металлических конструкций детских площадок
94	Ремонт объектов внешнего благоустройства

/

Уполномоченный
представитель собственников



Приложение N 4 к договору
управления многоквартирным домом
№ 344 расположенным по адресу:
г. Краснодар, ул. Красная 163
от 17 декабря 2008 г.

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Холодное водоснабжение

Водоотведение

Перечень и стоимость коммунальных услуг

Адрес используемого многоквартирного дома г. Краснодар, ул. Красная 163

1. Услуги водопровода и канализации

1.1. Количество израсходованной воды определяется на основании показаний приборов учета или по нормативам водопотребления, установленными органами местного самоуправления.

Тариф по состоянию на 01.01.2009 года на услуги водоснабжения - 1 куб.м 16,24 руб. и канализации - 1 куб.м 9,24 руб..

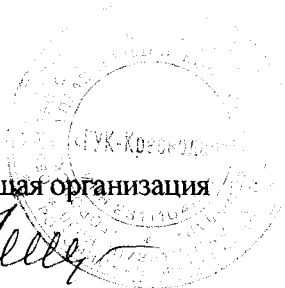
Расчеты с ресурсоснабжающими организациями производятся «Управляющей организацией» ежемесячно. В случае возникновения разницы между выставленным объемом коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и объемами потребленных коммунальных услуг производится корректировка согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307.

Общие примечания:

1. Собственник несет ответственность за достоверность информации о количестве фактически проживающих потребителей в жилых помещениях в многоквартирном доме. Управляющая организация вправе взыскивать с Собственника убытки за искажение информации.

1. Расчеты за поставляемую электроэнергию, газ, отопление и горячее водоснабжение производятся непосредственно между Собственником и ресурсоснабжающей организацией.
2. Собственники нежилых помещений заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно.

Управляющая организация



Собственник

Уполномоченный
представитель

АКТ

технического состояния жилого дома в пределах

эксплуатационной ответственности

№163, ул. Красная

г. Краснодар

г.

"16" декабря 2008

Комиссия в составе представителей Управляющей организации Имп. ООО и уполномоченного представителя Собственников _____ произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1965
 Материал стен кирпич
 Число этажей 5
 Наличие подвала или полуподвала 1076 кв. м
 Мансарда _____ кв. м
 Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
 Износ _____ руб., или _____ %
 Общая площадь помещений 3190,9 кв. м
 В том числе:
 Жилая 2041,5 кв. м.
 Кол-во квартир 80, комнат 137
 Съемщиков жилых помещений (кол-во) _____, жильцов _____
 Торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м
 Учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м
 Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
 Прочие _____ кв. м

Подсобные постройки

Прачечные (отдельно стоящие) _____ кв. м и др. _____

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	<u>удов.</u>	Кв. м
Стены	<u>удов.</u>	Кв. м
Фасады	<u>неудов.</u>	Кв. м <u>кап.рем.</u>
В том числе:		
Балконы	<u>удов.</u>	шт.
Карнизы		п. м
Водоотводящие устройства	<u>неудов.</u>	п. м <u>кап.рем.</u>
Кровля	<u>неудов.</u>	Кв. м <u>кап.рем.</u>
Перекрытия	<u>удов.</u>	Кв. м

Полы	удовл.	КВ. М
Окна	удовл.	шт.
Двери	удовл.	шт.
Лестничные марши	удовл.	КВ. М
Печи и очаги		шт.
Благоустройство: Отмостки и тротуары	удовл.	КВ. М
Покрытие дорожных территорий	удовл.	КВ. М
Заборы, ограды		п. м
Ворота		шт.
Зеленые насаждения	удовл.	КВ. М

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	неисп. сост.	кап. рем.
Радиаторы установка приборов учета	неисп. сост.	шт.
Горячее водоснабжение	неисп. сост.	п. м кап. рем.
Приборы	неисп. сост.	шт. кап. рем.
Бойлеры		шт.
Наличие транзитных трасс		
Сети		
Водопровод	неисп. сост.	п. м кап. рем.
Приборы	неисп. сост.	шт. кап. рем.
Наличие повысительных насосов		
Сети		
Канализация	удовл.	п. м
Приборы	удовл.	шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации	-	
Сети		
Электрооборудование	удовл.	п. м
Сети		
Осветительные точки	удовл.	шт.
Электродвигатели	удовл.	шт.
Лифты	-	шт.
Прочее инженерное оборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения
находятся в _____ состоянии или нуждаются в _____

Управляющая организация

ООО "СК-Краснодар"

Представитель Собственников

Приложение № 6
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 14 декабря 2008 г. № 3447

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: Красная, 153 единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их

отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.18. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Собственник

/

/



М.П.

/