ДОГОВОР № 5546 ГСК
управления с многоквартирным домом

г. Краснодар «26» февраля 2010 года

Товарищество собственников жилья «Надежда», в лице председателя правления действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания – Краснодар», в лице генерального директора Головченко Людмилы Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Товарищество передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Краснодар, **ул. Ставропольская, 224/1,** в том числе в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также осуществлять иные действия направленные на достижение целей управления данным многоквартирным домом.

Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями в многоквартирном доме (далее по тексту – потребитель).

В отношениях с подрядными и ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Товарищества.

1.2.От имени Управляющей организации в связи с Договором осуществляет права и исполняет обязанности по управлению многоквартирным домом директор или иное надлежащим образом уполномоченное директором Управляющей организации лицо.

1.3. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию согласно Приложение № 2 и Текущему ремонту согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

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

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация:

- теплоснабжение
- горячее водоснабжение
- холодное водоснабжение
- водоотведение,
- электроснабжение (освещение мест общего пользования)

1.4. Общее имущество многоквартирного 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.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

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.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества предусмотренных настоящим Договором, а также в случае принятия общим собранием членов товарищества соответствующего решения

– выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

2.1.2. заключать договоры с ресурсоснабжающими и прочими организациями;

2.1.3. представлять интересы Товарищества, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, подрядными и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

2.1.4. осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных услуг;

2.1.5. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

2.1.6. предоставить председателю правления Товарищества предложения по проведению работ по содержанию и текущему ремонту, и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы (взносов) за капитальный ремонт для каждого собственника для утверждения на общем собрании членов товарищества;

2.1.7. проводить начисление и сбор платежей собственникам жилых и нежилых помещений и потребителям за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги;

2.1.8. принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и потребителей плату за жилищно-коммунальные услуги;

2.1.9. принимать меры по взысканию задолженности с собственников и потребителей по оплате за содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги;

2.1.10. принять и хранить техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом;

2.1.11. выдавать собственникам и потребителям справки и иные документы в пределах своих полномочий;

2.1.12. своевременно по запросу Товарищества предоставлять сведения об исполнении предмета настоящего договора;

2.2.13. предоставлять председателю Товарищества акты выполненных работ и оказанных услуг.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. принимать участие в общих собраниях членов Товарищества;

2.2.2. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.3. инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Товариществом;

2.2.4. получать бюджетные средства (субсидии), предоставляемых Товариществу в соответствии с действующим законодательством и обеспечить их расходы в соответствии с целевым назначением;

2.2.5. на основании решения Товарищества распоряжаться Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Товариществом;

2.3. Товарищество обязуется:

2.3.1. в течение 10 дней после заключения договора передать по акту приема – передачи техническую и иную документацию на многоквартирный дом уполномоченному представителю Управляющей организации;

2.3.2. обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для

выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

2.3.3. сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме;

2.3.4. утверждать на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации смету доходов и расходов на год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

2.3.5. утверждать на общем собрании членов Товарищества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества;

2.3.6. уставить коллективные (общедомовые) приборы учета на водоснабжение, отопление, горячее водоснабжение и электроснабжение.

При отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета обязанность по оплате за коммунальные услуги возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме, в объемах предъявленных ресурсоснабжающими организациями;

2.3.7. в случае, если помещения оборудованы квартирными (индивидуальными) приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

2.3.8. производить прием актов выполненных работ и оказанных услуг.

В случае, если в течение 5 дней со дня получения акта, председатель Товарищества не подпишет такой акт и не направит заявление с указанием недостатков, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных Управляющей организацией объемах.

2.4. Товарищество вправе:

2.4.1. в случаях, предусмотренных действующим законодательством, осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организации условий настоящего Договора;

2.4.2. требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора;

2.4.3. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ;

2.4.4. требовать от Управляющей организация устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора определяется как плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме, включающая 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 горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома ежегодно устанавливается общим собранием членов товарищества с учетом предложений Управляющей организации.

3.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений и потребителей 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 рублей 14 копеек руб. с учетом НДС.**

Размер платы за вывоз твердых бытовых отходов – **44,28 руб. с НДС** за одного человека в месяц.

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

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

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

3.5. Собственники помещений в многоквартирном доме и потребители несут обязательства по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальных услуги.

3.6. Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате за коммунальные услуги исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, а при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета исходя из объемов определенных ресурсоснабжающей организацией расчетным путем.

3.7. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановление Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.06г.

При отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета объемы предъявляемые к оплате ресурсоснабжающими организациями распределяются в следующем порядке:

- по отоплению пропорционально занимаемой площади;

-по горячему и холодному водоснабжению – пропорционально зарегистрированным (проживающим) числу граждан;

3.8. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником (потребителем) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

3.9. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет в соответствии с действующим законодательством.

3.10. 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.

3.10. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии собственников 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.

3.11. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2. Товарищество при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам ТСЖ перед третьими лицами.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственникам, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания членов Товарищества, 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 Товариществом, несмотря на представление Управляющей организацией информации в соответствии с пунктом 2.1.6 договора.

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

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1.Настоящий Договор вступает в силу с 01.02.2010. по 31.12.2010

5.2.Настоящий Договор действует в течении одного года с момента его подписания Сторонами. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания действия настоящего Договора не заявит о его прекращении.

5.3. Функции по управлению многоквартирным домом считаются переданными Управляющей организации с момента получения Управляющей организацией по акту приемки-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на многоквартирный дом.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Товариществом решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Протокол членов правления.
2. Перечень работ по Содержанию общего имущества.
3. Перечень работ по Текущему ремонту общего имущества.
4. Акт технического состояния.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Товарищество
ТСЖ «Надежда»

Управляющая организация
ООО «ГУК – Краснодар»
350062, г. Краснодар, ул.Ковалева, 6а
ИНН 2311104687 БИК 040349602
р\с 40702810930000030496
к\с 30101810100000000602
Краснодарское отделение № 8619 г.Краснодара

Председатель правления

Генеральный директор

Л.А. Головченко

Приложение № 1
к договору № 5546 ТСЖ
от «05» 02 2009г.

ПРОТОКОЛ N 1
собрания членов правления ТСЖ «Надежда»

г. Краснодар «15» января 2009г.

Всего членов правления ТСЖ «Надежда»: 3 человека
Присутствовало: 3 человека
Собрание лигитимно.

Повестка дня:

1. Рассмотрение вопроса о выборе управляющей организации для осуществления функций по управлению многоквартирным домом № 224/1 по улице Ставропольской.
2. Утверждение текста договора с управляющей компанией-ООО «ГУК-Краснодар».

Слушали:
По всем вопросам повестки дня слушали _

Решения по повестке дня.

1.Выбрать в качестве управляющей организации для осуществления функций по управлению многоквартирным домом № 224/1 по улице Ставропольской ООО «ГУК-Краснодар».

2.Утвердить текст договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 224/1 по улице Ставропольской с управляющей компанией ООО «ГУК-Краснодар».

По вопросам повестки дня голосовали: «за» 3 члена правления.

Председатель собрания

Секретарь собрания

Приложение №2
к договору

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Адрес дома: Ставропольская, 224/1
Характеристика: 5 этажей, 3 подъезда, 60 квартир
среднеэксплуатируемая площадь 2575,3 кв.м.

руб.

Обоснование, № нор-мы	Наименование работ и элементов затрат по содержанию жилых домов	Ед. измер	Единичная расценка	периодичность выполняемых работ	объем выполняемых работ	Итого затрат	затраты на 1 кв.м.
	1. КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ						
рекомендации прик № 139 ч3	комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов жилых зданий						
	1.1. КРОВЕЛЬНЫЕ						
2.2.4.	Смена ухватов водосточных труб						
н.22	с лестниц и помостей, стены кирпичные	1шт	154,88	0,05		0,00	0,000
н.23	с лестниц и помостей, стены деревянные	1шт	136,48	0,05		0,00	0,000
2.2.4 п.24	Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли		258,2	0,002	705,1	364,11	0,012
2.2.2 п.31	Заделка вентиляционных продухов и их раскрытие	1шт.	132,07	1	6	792,42	0,026
2.2.4 п.37	Смена обделок примыканий из мягкой листовой стали к каменным стенам	1кв.м.	357,39	0,1	12	428,87	0,014
2.2.4 п.40	Смена обделок примыканий из мягкой листовой стали к вытяжным трубам	1 труба	824,25	0,1	3	247,28	0,008
	Смена обделок примыканий из мягкой листовой стали к вытяжным трубам(4 и 5 категория)	1 труба	517,45	0,1		0,00	0,000
2.2.4 п.56	Ремонт парапетных решеток без снятия с места	1м	60,86	0,025		0,00	0,000
2.2.4. п.46	Смена поврежденных листов асбоцементной кровли	м.кв.кровл	243,24	0,01		0,00	0,000
2.2.4. п.22	восстановление герметичности стыков водосточных труб (без замены звеньев)	1 шт.	40,24	0,05		0,00	0,000
2.2.4 п67	удаление снега и наледи с водосточных воронок с внешним водостоком	1 кв м (4 кв м. На 1 воронку)	10,30	1		0,00	0,000
2.2.4 п67	удаление снега и наледи с водосточных воронок с внутренним водостоком	1 кв м. (4 кв. м. На 1 воронку)	10,30	1	12	123,60	0,004
2.2.4 п66	очистка кровли от мусора (кроме металлических и шиферных кровель)	1 кв.м	1,21	1	705	853,05	0,028
2.2.4 п. 66	очистка чердака от мусора (в домах выше 2 этажей)	1 кв. м.	1,21	1		0,00	0,000
2.2.4п 66 примененная	Очистка тех. этажа от мусора	1 кв.м	1,21	1		0,00	0,000
	1.2. СТОЛЯРНО –ПЛОТНИЧНЫЕ					2809,33	0,09
2.2.5п30	Смена стекол в оконных и дверныхпереплетах в МОП	1м фальце	512,03	0,05	32,00	819,25	0,027
56-18-2	Укрепление оконных и дверных коробок МОП	1 коробка	25,89	0,05	21,00	27,18	0,001
2.2.5п24	укрепление оконных и дверных наличников в МОП	1 п. М.	7,54	0,05	12,00	4,52	0,000
	Итого					850,96	0,03
	2. ВНУТРИДОМОВОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ						
рекомендации прик № 139 ч 2	комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии внутридомового инженерного оборудования жилых зданий						
	2.1.ОТОПЛЕНИЕ						
2.2.2.1 п36	Промывка системы центрального отопления	100 куб объёма здания	119,21	0,5	89,74	5348,95	0,173
2.2.2.1 п37	Первое рабочее испытание ц/о	100 м	504,16	1	9,80	4940,77	0,160
2.2.2.1 п38	Рабочая проверка системы в целом	100 м	473,60	1	9,80	4641,28	0,150
2.2.2.1 п39	Окончательная проверка при сдаче системы	101 м	198,61	1	9,80	1946,38	0,063
2.2.1.1 п9	Ликвидация воздушных пробок в стояке	1 стояк	67,33	0,05	45,0	151,49	0,005
2.2.1.1 п13	Мелкий ремонт изоляции	1 м.				0,00	0,000
	диаметр трубы 50		86,74	0,05	352,0	1526,62	0,049
	75		103,22	0,05	19	98,06	0,003
	100		130,47	0,05		0,00	0,000
	125		152,02	0,05		0,00	0,000

рекоменд по приборам учета прик № 184 ч 1 н.3.2.1. п.2 (применн.)	Снятие параметров теплоносителя по обращениям жильцов	1 ж.д	12,02	26	1	312,52	0,010
ТЕР 65-3-8	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для поверки	1 прибор	37,01	1	1	37,01	0,001
2.2.1.1 п.15	осмотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах	1000 кв. м	532,56	2	0,600	639,07	0,021
	2.2.ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ					19642,16	0,64
2.2.1.2	Ремонт водопроводного крана без снятия с места						
2.2.1.2 п.1	Смена прокладок	1 кран	36,44	0,1	138	502,87	0,016
2.2.1.2 п.2	Набивка сальников	1 кран	31,55	0,1	138	435,39	0,014
	Временная заделка свищей (хомуты):					0,00	0,000
2.2.1.2 п.17	Ф до 50 мм	1 место	138,43	0,03	260	1079,75	0,035
2.2.1.2 п.19	Ф до 100 мм	1 место	157,67	0,03	230	1087,92	0,035
2.2.1.2 п.23	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100п.м	197,05	2	4,90	1931,09	0,062
2.2.2.2 п.32	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролет между ревизиями	110,84	0,1	24	266,02	0,009
ТЕР 65-3-1	Консервация поливомоечных кранов х/в и г/в в мусорокамерах (на зиму)	1 кран	7,59	1		0,00	0,000
ТЕР 65-3-8	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)	1 счетчик	37,01	0,5	1	18,51	0,001
3.2.1 п.2	Снятие показаний вводных водомеров	1 счетчик	12,02	12	1	144,24	0,005
	2.3. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ					5465,79	0,18
2.2.1.3 п.1	Замена перегоревшей лампочки в МОП	шт.	19,47	2	9	350,46	0,011
	лампы энергосберегающие		93,07	2	9	1675,26	0,054
2.2.1.3 п.2	Ремонт выключателей в МОП	1 выключа-тель	84,51	0,05	3	12,68	0,000
2.2.1.3 п.3	Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 метр	6,34	0,02	240	30,43	0,001
2.2.1.3 п.7	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	1198,27	2	0,20	479,31	0,016
рекомендации по приборам 3.2.1 п.2 применн	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов в МОП и лифтах	1 счетчик	12,02	12	1	144,24	0,005
2.2.1.3.п.8 применн	Осмотры вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 жилой дом	66,57	2	1	133,14	0,004
	Итого					2825,52	0,09
	3. УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ						
рекомендации утв прик № 139 ч 1 норматив трудозотрат в мин							
2.2.1.19	Подметание придомовой территории (согласно инвентарного дела, за исклю-чением тротуаров, прилегающих к про-езжей части улиц) с последующей убор-кой и транспортировкой мусора в уста-новленное место						
	с усовершенствованным покрытием 2 класс территории	1 кв.м	0,17	200	738,53	25110,02	0,813
	с неусовершенствованным покрытием 2 класс территории	1 кв.м.	0,22	250		0,00	0,000
	без покрытия 2 класс территории	1 кв.м.	0,25	200	397,84	19892,00	0,644
2.2.1.23.1	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	0,26	250		0,00	0,000
2.2.1.20	Уборка газонов						0,000
	от случайного мусора(уборка цветника)	1 кв.м	0,13	125	692,00	11245,00	0,364
	от листьев, сучьев, мусора во время листопада	1 кв.м.	1,18	20	692,00	16331,20	0,528
2.2.1.18	Уборка приямков	1 приямок	52,79	12		0,00	0,000
2.2.1.23.3	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	2,90	12		0,00	0,000

2.2.1.6	Сдвигание свежевыпавшего снега с толщиной более 2 см вручную в валы или кучи с пешеходных дорожек с усовершенствованным покрытием с устройством прохода шириной 1 м	1 кв.м.	1,19	8	223,80	2130,58	0,069
2.2.1.4	Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда (2 раза в сутки)	1 кв.м.	1,75	8	223,80	3133,20	0,101
	Уход за зелеными насаждениями:					0,00	0,000
ТЕР 68-6-4	обрезка кустарника	1 куст	32,28	1	5	161,40	0,005
ТЕР 68-2-1	обрезка деревьев	1 шт.	98,85	1	1	98,85	0,003
ТЕР 68-4-2	покос травы на газонах придомовой территории	1 кв.м.	1,08	0,1	692	74,74	0,002
	Итого					78176,98	2,53
норматив трудозатрат в мин	7.ОБСЛУЖИВАНИЕ МУСОРОПРОВОДОВ						
	Итого					0,00	0,0000
норматив трудозатрат в мин	8. УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК						
4.2.1.5.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, оборудованных :						
таб 39 гр 5	лифт и мусоропровод	1 кв.м лестничных клеток	1,36	125		0,00	0,000
таб.39 гр 4	лифт	1 кв.м лестничных клеток	1,19	125		0,00	0,000
таб.39 гр 5	мусоропровод	1 кв.м лестничных клеток	1,29	125		0,00	0,000
таб 39 гр2	оборудование отсутствует	1 кв.м лестничных клеток	0,99	125	135,10	16718,63	0,541
4.2.1.5	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа					0,00	0,000
таб 39 гр5	лифт и мусоропровод	1 кв.м лестничных клеток	1,19	125		0,00	0,000
таб.39 гр4	лифт	1 кв.м лестничных клеток	1,04	125		0,00	0,000
таб.39 гр 5	мусоропровод	1 кв.м лестничных клеток	1,09	125		0,00	0,000
таб39 гр 2	оборудование отсутствует	1 кв.м лестничных клеток	0,76	125	90,00	8550,00	0,277
таб 39 гр5	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	1 кв.м. лестничных клеток	1,83	250		0,00	0,000
4.2.1.2.	Мытье пола кабины лифта	1кв.м. пола	2,14	250		0,00	0,000
4.2.1.2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 кв.м. лестничных клеток	2,37	12		0,00	0,000
4.2.1.6.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, оборудованных :			12		0,00	0,000
таб 40 гр 5	лифт и мусоропровод	1 кв.м. лестничных клеток	2,05	12		0,00	0,000
табл 40 гр 4	лифт	1 кв.м. лестничных клеток	1,78	12		0,00	0,000
табл 40 гр 3	мусоропровод	1 кв.м лестничных клеток	2,37	12		0,00	0,000
табл 40 гр 2	оборудование отсутствует	1 кв.м. лестничных клеток	2,52	12	135,10	4085,42	0,132
4.2.1.6	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, оборудованных :					0,00	0,000
таб 40 гр 5	лифт и мусоропровод	1 кв.м. лестничных клеток	1,63	12		0,00	0,000
табл40 гр4	лифт	1 кв.м. лестничных клеток	1,56	12		0,00	0,000
табл40 гр3	мусоропровод	1 кв.м. лестничных клеток	2,02	12		0,00	0,000
табл 40 гр 2	оборудование отсутствует	1 кв.м. лестничных клеток	2,09	12	90,00	2257,20	0,073
4.2.1.3.	Мытье окон на лестничных клетках	1 кв.м лестничных клеток	5,65	2	32,00	361,60	0,012
4.2.1.7.	Влажная протирка:						0,000
табл 41	стены, окрашенные масляной краской	1 кв.м. Стен	1,72	2	376,00	1293,44	0,042

табл 41	двери	1 кв. м.	2,49	2	10,60	52,79	0,002
табл 41	подоконники	1 кв. м	2,47	2	5,20	25,69	0,001
табл 41	оконные ограждения	1 кв. м.	2,39	2	49,00	234,22	0,008
табл 41	перила деревянные	1 кв. м.	2,02	2	3,50	14,14	0,000
табл 41	радиаторы	1 кв. м.	3,06	2	2,40	14,69	0,000
табл 41	шкафы для электрощитков	1 кв. м.	1,55	2		0,00	0,000
4.2.1.4.	Обметание пыли с потолков	1 кв.м лестничных клеток	1,20	1	225,10	270,12	0,009
	Итого					33877,93	1,10
	Итого затрат					**143648,66**	**4,65**
	Спецработы:					**46042,81**	1,490
1	АТС	кв.м.	0.31	12	2575,30	9481.22	
2	Дератизация	кв.м	3.07	1	705,00	2162,94	
3	Дезинсекция	кв.м	5.92	1	705,00	4176,14	
4	Обследование вентканалов от приготовительных плит	приборов	27,14	1	60	1628,40	
	Периодич.проверка и очистка дымоходов от газовых приборов	приборов	79.06	1	60	4743,60	
5	Электроэнергия МОП					0.00	
6	Электроэнергия лифтов					0,00	
7	Обследование контуров заземления	по договору	0,16	12	2575,30	4922,94	
8	Техническое освидетельствование лифтов	по договору	3351.25			0.00	
9	Электрические измерения на лифтах	по договору	5582.45			0.00	
10	АСПЗ	по договору				0,00	
11	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	стояк	521,29	0.333	3,00	521,29	
	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	стояк	404.10	0.333	9,00	1212,31	
12.	Обслуживание приборов учета ВСХД 40(поверка)	водомер	1326.45	1	1,00	1326,45	
	Обслуживание приборов учета(ремонт)	водомер	2024.00	1	1,00	2024,00	
13.	Обслуживание индукционных счетчиков	счетчик	445.77	1	2,00	891,54	
14	Взаимодействие с управляющей компанией		0.32	12	2575,30	9889,15	
15	Декларация пожарной безопасности		3062.83	1	1,00	3062.83	
	Всего затрат					**189691,47**	**6,138**
	Площадь среднеэксплуатируемая, кв.м.					2575,30	
	Стоимость содержания общего имущества жилого дома в месяц (с учетом НДС)	**руб./кв.м.**				**6,14**	

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

СОГЛАСОВАНО
председатель ТСЖ

Приложение №3 к Договору № 5546-УС-22
от 04.02.22г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ по текущему ремонту жилого дома по адресу:
ул. Ставропольская, 224/1

Полезная площадь жилого дома (м2)_____
Категория благоустройства_____

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 трудопроводов
72	Смена вентелей
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 лестничиных клетках со сменой автоматов
83	Ремонт силового распределительного шкафа (вводных распределительных устройств)
84	Замена электросчетчиков
85	Демонтаж проводов *Ф до* 6 мм (в трубах)
86	Прокладка проводов *Ф 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

3 рубля 60 копеек с НДС

Председатель правления

Приложение N 4
к договору
5546-ТСЖ

АКТ
технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности
N 224/1 ул. Ставропольской

г. Краснодар "15" 01 2009 г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации ООО „ГУК-КРАСНОДАР" и Председателя ТСЖ «Надежда» произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1962
Материал стен крупнопанельный
Число этажей 5
Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м
Мансарда _____ кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ _____ руб., или 37 %
Общая площадь помещений 2571,6 кв. м
В том числе:
Жилая 1721,7 кв. м.
Кол-во квартир 60, комнат 115
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		кв. м
Стены		кв. м
Фасады	уд. сост.	кв. м
В том числе: Балконы		шт.
Карнизы		п. м
Водоотводящие устройства		п. м
Кровля	уд. сост.	кв. м
Перекрытия		кв. м
Полы		кв. м
Окна	уд. сост	шт.
Двери	уд. сост.	шт.
Лестничные марши	уд. сост.	кв. м

Печи и очаги		шт.
Благоустройство: Отмостки и тротуары		кв. м
Покрытие дорожных территорий		кв. м
Заборы, ограды		п. м
Ворота		шт.
Зеленые насаждения		кв. м

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	уд. сост	
Радиаторы		шт.
Горячее водоснабжение	уд. сост	п. м
Приборы		шт.
Бойлеры		шт.
Наличие транзитных трасс		
Сети Водопровод	уд сост	п. м
Приборы		шт.
Наличие повысительных насосов		
Сети Канализация	уд. сост	п. м
Приборы		шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Сети Электрооборудование	уд. сост	п. м
Сети Осветительные точки		шт.
Электродвигатели		шт.
Лифты		шт.

Прочее инженерное оборудование		

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

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Управляющая организация
ООО «ГУК-Краснодар»
Генеральный директор

_____Л.А.Головченко

Председатель ТСЖ «Надежда»

_____

Приложение № 5
к договору № 5546- ТСЖ
от «04» февраля 2010г.

ПРОТОКОЛ N 1
очного общего собрания членов ТСЖ «Надежда»

г. Краснодар «15»января 2010г.

По состоянию на «01» февраля 2010г. по данным реестра членов ТСЖ «Надежда» в многоквартирном доме имеется 59 членов ТСЖ, обладающих 100% количеством голосов.

В голосовании приняли участие 32 членов ТСЖ с долей собственности 1632,1 кв.м., что составляет 70,1% от общего числа голосов членов ТСЖ.

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

Повестка дня:

1. Утверждение перечня работ и услуг на содержание общего имущества МКД № 33 по улице Игнатова - оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома.

ООО «ГУК – Краснодар» было предложено собственникам помещений многоквартирного дома **№ 224/1** по улице Ставропольская утвердить перечень работ и услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома **№ 224/1** по улице Ставропольская - размер оплаты за содержание общего имущества **6 (шесть) руб. 89 коп.** за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения.

Решили:

1. Утвердить перечень работ и услуг на содержание общего имущества МКД № 224/1 по улице Ставропольская - оплату за содержание общего имущества в размере **6 (шесть) руб. 14 коп.** за 1 кв.м. занимаемого жилого (нежилого) помещения, путем уменьшения кратности/периодичности и исключения отдельных видов работ по содержанию из перечня работ и услуг, а именно:

1 [illegible]
2 [illegible]
3 [illegible]
4 [illegible]
5 [illegible]
6 [illegible]
7 [illegible]
8 [illegible]

«За» – 32 собственников, долей собственности- 1632,1 кв.м. – 70,1 %.
«Против» – 0 человек, долей собственности 0 кв.м. – 0 %.
«Воздержалось» – 0 человек, долей собственности 0 кв.м. – 0 %.

Председатель собрания

Секретарь комиссии