

ДОГОВОР № 5847
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г.Краснодар

" 01 " марта 2012г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений от « 24 » февраля 2012г. между Сторонами: с одной стороны ООО «Городская управляющая компания – Краснодар» в лице генерального 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, ул.Уральская, 150 именуемыми в дальнейшем Собственники, согласно списку (приложение N 1) - о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом расположенного по адресу: г. Краснодар, ул.Уральская, 150 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, перерасчет платежей собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, прием и обработка платежей за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, печать и доставка платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

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 (председателем совета многоквартирного дома).

За счет неиспользованных денежных средств по текущему ремонту Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) виды работ согласно перечню работ и услуг по текущему ремонту.

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 коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация определен в Приложении № 4 к настоящему договору, являющемся 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); по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе 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. 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.-2.1.18. 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 (председателя совета многоквартирного дома) 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. Выполнение работ оформлять «Актами выполненных работ» согласованными председателем Совета дома.

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.

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

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 использовании 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 организацию 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 организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.3. Определять подрядную организацию по выполнению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

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

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 коммунальные услуги.

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

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений на момент заключения договора устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц в размере:

- размер платы за содержание за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц согласно Приложению № 2 к договору.

- размер платы за текущий ремонт за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц согласно Приложению № 3 к договору.

- размер платы за управление с 01.03.2012 года – 2,88 руб. один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц, с 01.03.2013 года - за 3,31 руб. за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц.

- размер оплаты за сбор и вывоз твердых бытовых отходов 2,65 руб. за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц.

- размер платы за обслуживание лифтов (начиная с 3 этажа и выше) 1,57 руб. за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц.

Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

А) 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:

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

- по текущему ремонту: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым МУП «Бюро ценообразования в строительстве» при департаменте строительства администрации муниципального образования город Краснодар для организаций, осуществляющих жилищно-коммунальные услуги;

- по сбору и вывозу твердых бытовых отходов: расчета стоимости организаций, оказывающих данный вид деятельности.

Б) Управляющая организация производит оплату за выполненные подрядными организациями работы по содержанию и текущему ремонту 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 МУП «Бюро ценообразования в строительстве» для предприятий, жилищно-коммунального хозяйства.

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

4.5. 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.

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

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.06г.»

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.

4.8. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. 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.

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

4.11. 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 квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

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.

5.3. 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 3.1.5. настоящего договора.

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

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

5.6. 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.

6.5. В случае досрочного расторжения договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом собственники обязаны возместить управляющей организации стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие с 01 марта 2012 года, и действуют до 01 марта 2014 года.

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 Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется

Уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме.

9.6. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает 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 оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

9.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

– Приложение № 1 - Список Собственников.

- Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 4 - Перечень коммунальных услуг.
- Приложение № 5 - Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности.
- Приложение № 6 - Перечень работ по управлению.
- Приложение № 7 – Порядок начисления услуг.
- Приложение № 8 Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.9. 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

"Собственники":

список собственников

Приложение № 1 договору

Генеральный директор

ООО «ГУК-Краснодар»





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

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме N 158 по ул. Уральская (протокол № __ от «__» _____ 2011г.

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

Председатель собрания

Секретарь собрания

ПРОТОКОЛ N ____

заочного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме № 150 по улице Уральской

г. Краснодар

" 24 " февраля 2012г.

По состоянию на "24" февраля 2012г. всего собственников помещений в многоквартирном доме _____ человек, с долей собственности 4060,9 кв.м., обладающих 100% количеством голосов.

В собрании приняли участие 89 собственника (ов) помещений, с долей собственности 2449,5 кв.м., что составляет 60,3% % от общего числа голосов собственников.

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

Повестка дня.

1. О выборе в качестве управляющей организации – ООО «ГУК-Краснодар».

2. Об утверждении текста договора с управляющей организацией.

Утверждение текста договора с управляющей организацией является акцептом предлагаемого договора.

3. Утверждение количества членов Совета многоквартирного дома № 150 по улице Уральская.

4. Избрание членов Совета многоквартирного дома № 150 по улице Уральской.

5. Избрание Председателя Совета многоквартирного дома 150 по улице Уральской.

6. Об утверждении места хранения протоколов настоящего и последующих общих собраний собственников, решений собственников помещений, иных материалов общих собраний – _____ г. Краснодар, ул. Уральская, 150 кв.61. _____.

7. Уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до « » _____ 2012 г. Ознакомление с протоколом настоящего собрания проводить по адресу: Уральская 150.

Решения по повестке дня.

1. О выборе в качестве управляющей организации – ООО «ГУК-Краснодар».

За — 85 голосов 2 382,9 м² - 58,4 %
Против — 3 голосов 33,6 м² - 0,8 %
Воздержалось - 1 голосов 33,0 м² - 0,8 %

Решили: Выбрать в качестве управляющей организации – ООО «ГУК-Краснодар».

2. Утверждение текста договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома с управляющей организацией - ООО «ГУК-Краснодар».

За — 89 голосов 2 449,5 м² - 60,3 %
Против — нет голосов
Воздержалось - нет голосов

Решили: Утвердить текст договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома с управляющей организацией - ООО «ГУК-Краснодар».

Утверждение текста договора с управляющей организацией является акцептом предлагаемого договора.

3. Утверждение количества членов Совета многоквартирного дома.

За — 89 голосов 2 449,5 м² - 60,3 %
Против — нет голосов

Воздержалось - ничей голосов

Решили: Утвердить количество членов Совета МКД № 150 по улице Уральской равное - 3 человек (ам).

4. Избрание членов Совета многоквартирного дома.

За — 89 голосов

Против — ничей голосов

Воздержалось - ничей голосов

Решили: Избрать в состав Совета МКД № 150 по улице Уральской следующих собственников помещений:

1. Собственник помещения № 61 - контактный телефон

2. Собственник помещения № 22 - контактный телефон

3. Собственник помещения № 8 - контактный телефон

5. Избрание Председателя Совета многоквартирного дома.

За — 89 голосов 2449,54% 60,3%

Против — ничей голосов

Воздержалось - ничей голосов

Решили: Избрать Председателем Совета МКД № 150 по улице Уральской собственника помещения № 61 в МКД № 150 по улице Уральской.

Председатель Совета МКД является уполномоченным представителем собственников помещений в МКД № 150 по улице Уральской.

6. Об утверждении места хранения протоколов настоящего и последующих общих собраний собственников, решений собственников помещений, иных материалов общих собраний — г. Краснодар, ул. Уральская, 150 кв. 61..

За — 89 голосов 2449,54% 60,3%

Против — ничей голосов

Воздержалось - ничей голосов

Решили: Утвердить место хранения протоколов настоящего и последующих общих собраний собственников, решений собственников помещений, иных материалов общих собраний — г. Краснодар, ул. Уральская, 150 кв. 61..

7. Уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «31» марта 20 12 г. Ознакомление с протоколом настоящего собрания проводить по адресу: Уральская 150.

За — 89 голосов 2449,54% 60,3%

Против — ничей голосов

Воздержалось - ничей голосов

Решили: Уведомить собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до « » 20 г. Ознакомление с протоколом настоящего собрания проводить по адресу: Уральская 150.

Председатель собрания

Секретарь собрания ,

содержанию работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
г. МОСКВА, Д. УРАЛЬСКАЯ, Д. 150

Характеристика:

Опавиваемая площадь: всего

Категория:

12	этажность	1	подъезды	107	квартир
4060.90	кв.м.	4060.90	общая жилая	0.00	нежилая
1 (благоустр. с мусоропроводом и лифтом)					

№ 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					430852.06	8.84
1	Конструктивные элементы					3094.84	0.06
	работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов жилых зданий						
1	Кровельные					2613.96	0.05
1	Установка заплат на покрытия из асфальта кровли	1 шт.	502.000	0.001	266.31	133.69	0.00
1	Смена обделок примыканий из листовой стали к каменным стенам	1 кв.м.	3.000	0.001	344.91	1.03	0.00
1	Смена обделок примыканий из листовой стали к вытяжным трубам (свыше трубы в этажа)	1 труба	2.000	0.01	805.86	16.12	0.00
1	Удаление снега и наледи с крыши, водосточных воронок с внутренним отводом	1 кв.м.	2.000	1	11.12	22.24	0.00
1	Чистка кровли от мусора (кроме асфальтовых и шиферных кровель)	1 кв.м.	502.000	1	1.3	652.60	0.01
1	Чистка тех. этажа от мусора	1 кв.м.	502.000	1	1.3	652.60	0.01
1	Заделка вентиляционных продухов (на крыше) их раскрытие	1 шт.	4.000	2	141.96	1135.68	0.02
1	Столярно-плотничные					480.88	0.01
1	Укрепление оконных и дверных подоконников в МОП	1 п.м.	206.000	0.05	8.23	84.77	0.00
1	Замена стекол в оконных и дверных подоконниках в МОП	1 м фальца	34.000	0.025	449.59	382.15	0.01
1	Укрепление оконных и дверных подоконников в МОП	1 коробка	10.000	0.05	27.91	13.96	0.00
2	Внутридомовое инженерное оборудование					44140.83	0.90
	работ по поддержанию в исправном состоянии внутридомового инженерного оборудования жилых зданий						
2	Отопление					24305.07	0.50
2	Проверка системы центрального отопления	100 куб. объема здания	166.320	0.5	118.96	9892.71	0.20
2	Полная проверка системы в целом	100 м	16.300	1	511.16	8331.91	0.17
2	Окончательная проверка при сдаче здания	100 м	16.300	1	214.36	3494.07	0.07
2	Ликвидация воздушных пробок в отоплении	1 стояк	22.000	1	72.68	1598.96	0.03
2	Полный ремонт изоляции диаметр до 50	1 м	112.917	0.025	86.5	244.18	0.01
2	Полный ремонт изоляции диаметр от 50 до 150	1 м	22.917	0.025	101.88	58.37	0.00
2	Снятие параметров теплоносителя по индивидуальным жильцам	1 МКД	1.000	6	12.97	77.82	0.00
2	Снятие и установка диагностильно-измерительных приборов (КИП) для проверки	1 прибор	3.000	0.25	39.95	29.96	0.00
2	Смотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах	1000 кв.м	0.502	2	574.79	577.09	0.01
2	Водоснабжение и водоотведение					17830.79	0.37
2	Ремонт водопроводного вентиля на стояке без снятия с места в МОП: смена прокладок	1 кран	54.000	0.05	37.17	100.36	0.00

№ 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	Ремонт водопроводного вентиля на крыше без снятия с места в МОП: набивка	1 кран	54.000	0.05	33.7	90.99	0.00
2	Временная заделка свищей (хомуты): диаметр 50 мм	1 место	2147.000	0.01	135.47	2908.54	0.06
2	Временная заделка свищей (хомуты): диаметр 100 мм	1 место	107.000	0.01	156.25	167.19	0.00
2	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100 п.м	29.920	2	212.68	12726.77	0.26
2	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролёт между ревизиями	295.200	0.05	113.63	1677.18	0.03
2	Снятие и установка общедомово-измерительных приборов в МОП (счетчики, манометры)	1 счётчик	4.000	0.025	39.95	4.00	0.00
2	Снятие показаний вводных водомеров	1 счётчик	1.000	12	12.98	155.76	0.00
2	Электроснабжение					2004.97	0.04
2	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП - лампы накаливания	1 шт.	10.000	2	20.58	411.60	0.01
2	Ремонт выключателей в МОП	1 шт.	5.000	0.05	91.16	22.79	0.00
2	Большой ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 м	300.000	0.02	6.75	40.50	0.00
2	Осмотр линий электросетей, арматуры электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0.360	2	1293.28	931.16	0.02
2	Снятие показаний общедомово-измерительных приборов в МОП	1 счётчик	2.000	12	12.98	311.52	0.01
2	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 шт.	2.000	2	71.85	287.40	0.01
3	Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов					175536.10	3.60
3	Уборка придомовой территории					109127.60	2.24
3	Уборка придомовой территории (согласно технического или кадастрового паспорта, за исключением территории, относящейся к проезжей части улиц) с последующей уборкой и транспортировкой мусора в установленное место						
3	Подметание придомовой территории (с покрытием 2 класс территории)	1 кв.м.	378.000	208	0.21	16511.04	0.34
3	Подметание придомовой территории (с покрытием 2 класс территории)	1 кв.м.	192.000	208	0.26	10383.36	0.21
3	Уборка газонов от случайного мусора	1 кв.м.	1689.000	108	0.15	27361.80	0.56
3	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора во время листопада	1 кв.м.	1689.000	20	1.44	48643.20	1.00
3	Уборка приямков	1 шт.	1.000	12	64.72	776.64	0.02
3	Сдвигание свежевыпавшего снега	1 кв.м.	100.000	10	1.46	1460.00	0.03
3	Посыпка территории (во время листопада)	1 кв.м.	100.000	10	1.25	1250.00	0.03
3	Уход за зелеными насаждениями: полив кустарника	1 куст	5.000	1	39.57	197.85	0.00
3	Уход за зел. насаждениями: покос газонов придомовой территории	1 кв.м.	1689.000	1	1.17	1976.13	0.04
3	Вывоз технологического мусора	1 куб. м	4.750	0.5	238.98	567.58	0.01
3	Обслуживание мусоропроводов					26360.50	0.54
3	Удаление мусора из мусороприемных камер	1 куб. м	0.750	365	74	20257.50	0.42
3	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 шт.	5.000	52	12.57	3268.20	0.07
3	Уборка мусороприемных камер	1 кв.м.	1.000	52	4.93	256.36	0.01
3	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 м	35.000	12	5.45	2289.00	0.05
3	Дезинфекция мусоросборников	1 шт.	1.000	12	24.12	289.44	0.01
3	Уборка кабин лифтов					1122.48	0.02
3	Мытье пола кабины лифта	1 кв.м.	2.020	104	2.23	468.48	0.01
3	Влажная протирка стен, дверей, панелей и потолков кабины лифта	1 кв.м.	21.800	12	2.5	654.00	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
3	Заборка лестничных клеток					38925.52	0.80
3.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м.	84.000	104	1.47	12841.92	0.26
3.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м.	252.000	52	1.29	16904.16	0.35
3.3	Влажное подметание мест перед дверями камерами мусоропроводов	1 кв.м.	12.000	52	1.98	1235.52	0.02
3.4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м.	87.000	12	2.15	2244.60	0.05
3.5	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3 этажа, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м.	261.000	12	1.71	5355.72	0.11
3.6	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	5.000	104	0.31	161.20	0.00
3.7	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	5.000	12	3.04	182.40	0.00
4	Спецработы					192080.83	3.94
4.1	Аварийно-технические работы	1 кв.м.	4060.900	12	0.31	15106.55	0.31
4.2	ОПЗ (автоматические системы пожарной защиты)	1 шт.	1.000	12	4500	54000.00	1.11
4.3	Дезрактизация	1 кв.м.	338.408	12	0.22	893.40	0.02
4.4	Дезинсекция	1 кв.м.	338.408	1	5.9	1996.61	0.04
4.5	Проверка водомеров	1 шт.	1.000	0.167	1119.52	186.96	0.00
4.6	Обслуживание теплосчетчиков	1 шт.	1.000	1	24000	24000.00	0.49
4.7	Проверка теплосчетчиков	1 шт.	1.000	0.25	22000	5500.00	0.11
4.8	Лабораторное измерение расхода электроэнергии - по 1 категории	1 шт.	4060.900	1	2.07	8406.06	0.17
4.9	Проверка электросчетчиков: индивидуальных	1 шт.	2.000	0.167	1160.3	387.54	0.01
4.10	Проверка и очистка вентканала с крышечкой (с любым оборудованием)	1 шт.	214.000	1	22.42	4797.88	0.10
4.11	Техническое освидетельствование лифтов	1 шт.	2.000	1	3351.25	6702.50	0.14
4.12	Электрические измерения на лифтах	1 шт.	2.000	1	5582.45	11164.90	0.23
4.13	Обследование лифтов, отработавших свой гарантийный срок	1 шт.	2.000	0.333	12400	8258.40	0.17
4.14	Обслуживание лифтового хозяйства 1 и 2 категории жилья	1 кв.м.	4060.900	12	1.04	50680.03	1.04
5	Дополнительные виды работ					15999.46	0.33
5.1	Конструктивные элементы (доп)					322.81	0.01
5.2	Кровельные (доп)					29.53	0.00
5.3	Прочистка внутренних водостоков	1 шт.	2.000	0.2	73.83	29.53	0.00
5.4	Столярно-плотничные (доп)					293.28	0.01
5.5	Смена дверных приборов: замки	1 шт.	2.000	1	146.64	293.28	0.01
5.6	Спецработы (доп)					15676.65	0.32
5.7	Контроль и взаимодействие с УК	1 кв.м.	4060.900	12	0.32	15593.86	0.32
5.8	Изготовление техзаключения и техдокументации (доп)					82.79	0.00
5.9	Изготовление технического паспорта	1 шт.	1.000	0.01	8279.2	82.79	0.00
	Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в месяц	Руб/кв.м.				35904.34	8.84

Сотласовано

Председатель совета МКД

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

ул.УРАЛЬСКАЯ, д.150

1.2.Дома крупнопанельные с мягкой или металлической кровлей. Железобетонные перекрытия. Центральное отопление.

№ п/п	Наименование работ	Объем работ в год, %
Фундаменты и подвальные помещения		
1	Смена и ремонт асфальтобетонного покрытия отмосток 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	2.0
2	Ремонт и восстановление крыльца из железобетона	5.0
3	Герметизация межпанельных стыков стеновых панелей	6.7
4	Ремонт и восстановление вертикальных и горизонтальных плит (вход в подъезд)	5.0
5	Ремонт и окраска фасада	2.0
Перекрытия		
1	Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования	1.3
2	Смена заливки перекрытия	2.0
3	Восстановление защитного слоя арматуры цементным раствором	2.0
Кровля		
1	Смена верхнего слоя рулонной кровли на покрытие из направляемого материала	10.0
2	Ремонт примыканий	10.0
3	Смена козырьков на вентиляционных трубах	2.5
4	Смена полипропиленовых труб диаметром до: 100 мм (внутридомовой ливневой канализации)	5.0
5	Восстановление и ремонт продухов вентиляции	5.0
6	Смена санитарных приборов: водосточных воронок	2.5
	Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования	10.0
Козырьки над входами в подъезды, подъезды, подвалы		
1	Ремонт металлических лестничных решеток	2.0
2	Смена керамической плитки в полах	2.0
3	Смена линолеума на полах	5.0
4	Смена верхнего слоя рулонной кровли козырьков над входами	10.0
5	Ремонт выбоин в цементных полах	5.0
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, металлических ограждений лестничных маршей	12.5
Наружная отделка		
1	Ремонт штукатурки цоколя	3.3
2	Масляная окраска цоколя	12.5
Центральное отопление		
1	Смена арматуры вентилях	6.7
2	Смена внутренних трубопроводов	3.3

Составлено

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
7	Гидравлическое испытание трубопроводов систем отопления, водопровода и горячего водоснабжения	5.0
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	Демонтаж проводов Φ до 6 мм (в трубах)	5.0
8	Прокладка проводов Φ до 6 мм (в трубах)	5.0
9	Замена электросчетчиков	3.3
Вентиляция		
1	Ремонт вентиляционных коробов	1.7
2	Прочистка вентиляционных каналов	1.7
3	Ремонт и восстановление оголовков вентиляционных труб	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
4	Ремонт затворов мусоропровода	10.0
5	Ремонт грузочных люков мусоропровода	2.0
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

4.00

Подпись

Согласовано

Приложение N 4 к договору на
управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение
Отопление
Электроснабжение МОП

«Управляющая организация»:

Генеральный директор





«Собственники»:

Список собственников»

АКТ

технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности

№ 150 ул. Уральская

г. Краснодар

" 27" февраля 2012г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации генерального директора ООО «ГУК-Краснодар» Головченко Л.А., начальника ПО ООО «ГУК-Краснодар» и уполномоченного представителя собственников произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1975
Материал стен объемные железобетонные
Число этажей 12 этажный
Наличие подвала или полуподвала тех. подполье 450 кв. м
Мансарда _____ кв. м
износ 37 % на 28.10.94
Общая площадь помещений 4189,3 кв. м
В том числе:
Жилая 2482,6 кв. м.
Кол-во квартир 107, комнат 142
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
Подсобные постройки
Прачечные (отдельно стоящие) _____ кв. м и др. _____

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	удовлетворительное	кв. м
Стены	удовлетворительное	кв. м
Фасады	разгерметизация стыков	950 м.п.
Козырьки над входом в подъезды	стенных панелей	
В том числе: балконы .	течь козырьков	8шт.
Карнизы		п. м
Водоотводящие устройства	нет	п. м
Кровля	удовлетворительное	кв.м.
Перекрытия ж/б	удовлетворительное	кв. м
Полы линолеум, плитка керам., ПВХ	неудовлетворительное, требует ремонта	200 кв. м
Окна	в общем имуществе нет	шт.
Двери переходные балкон.	частично отсутствуют.	20 шт.
Лестничные марши ж/б	удовлетворительное, пролеты требуют	С 1-го по 12 эт.

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

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

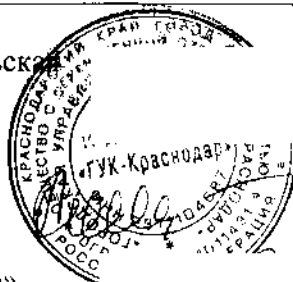
Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	требуется капитальный ремонт	вся система
Радиаторы		шт.
Горячее водоснабжение	удовлетворительное.	мп
Приборы		шт.
Бойлеры		шт.
Наличие транзитных трасс	нет	
Сети Водопровод	Требуется капитальный ремонт против пожарного водопр.	50 м.п. + 24 ПК
Приборы		шт.
Наличие повысительных насосов	нет	
Сети Канализация	требуется ремонт	мп
Система АСПЗ	разукомплектована.	шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации	требуется ремонт	60м.п.
Сети Электрооборудование	удовлетворительное	мп
Сети Осветительные точки	удовлетворительное	.
лифты	удовл	шт.

На основании результатов осмотра комиссия считает, что общедомовые инженерные сети и элементы конструкции здания нуждаются в ремонте.

Уполномоченный представитель
Собственников МКД №150 ул. Уральская

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «ГУК-Краснодар

Начальник ПО «ООО ГУК-Краснодар»



Л.А.Головченко

**Приложение № 6
к договору на управление, содержание
и ремонт многоквартирного дома**

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Функции	Примечание Основание расширения функций (с 2008 к 2011 гг.)
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 Дополнительно: Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию путем: а) опубликования на официальном сайте управляющей компании в сети Интернет; б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации; в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации.	Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
2	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. Дополнительно: - Планирование работ по многоквартирному дому, находящемуся в управлении управляющей организации на основе договора управления. Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию. - 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.	Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 27.07.2010) «Об энергоснабжении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 11.11.2009).
3	Организация контроля за предоставлением коммунальных услуг. Дополнительно: -Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников; - Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов с применением приборов учета при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы; -Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием инженерных систем многоквартирного дома, ликвидацией аварий и проведение ремонтно-восстановительных работ.	Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 27.07.2010) «Об энергоснабжении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 11.11.2009).
4	Организация работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. Дополнительно: - Заказ и контроль проектно-сметной документации по капитальному ремонту дома; - Осуществление технического надзора за строительно-монтажными работами и их приемка по завершении указанных работ;	Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

	-Организация финансирования (совфинансирования) 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 Дополнительно: выполнение индивидуального расчета размера платы по содержанию многоквартирного дома и при заключении договоров на проведение дополнительного объема работ по текущему ремонту многоквартирного дома. Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию.	Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
6	Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: расчет и учет платежей за жилое помещение, 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. Дополнительно: - Организация деятельности по приему и обработке платежей за жилое помещение и коммунальные и прочие услуги 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.	Приказа Департамента жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 30.01.2009 N 9 "О реализации отдельных положений Закона Краснодарского края от 29 декабря 2008 года N 1655-КЗ "О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях" Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Федеральный закон от 03.06.2009 N 103-ФЗ "О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами"
7	Работа с собственниками по вопросам энергосбережения Дополнительно: - Создание автоматизированной системы передача показаний за потребляемые энергетические ресурсы, подлежащие обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов (переход на расчеты по приборам учета).	Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 27.07.2010) «Об энергоснабжении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 11.11.2009).

«Управляющая организация»
Генеральный директор

В.В.В.В.



«Собственники»:

Список собственников

1. Порядок начисления при отсутствии переданных гражданами показаний приборов учета.

1.1. В случае не предоставления потребителем информации о показаниях общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в текущем месяце (пребывание в отпуске, утеряны и т.д.) расчет производится исходя из нулевых показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета с одновременным уведомлением потребителя в квитанции о расчете водопотребления в последующих месяцах исходя из по нормативов потребления.

1.2. В случае не передачи потребителем показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета по холодному и горячему водоснабжению 2 и более месяца расчет производится исходя из нормативов потребления и количества проживающих (зарегистрированных) граждан начиная со второго месяца.

1.3. В течение 6 месяцев с даты передачи последних показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета ООО «ГУК-Краснодар» в согласованное с потребителем время и дату производит снятие контрольных показаний с отражением их в двухстороннем акте. Если прибор учета не поврежден, пломбы не нарушены, срок поверки прибора учета не истек – снятые контрольные показания принимаются к расчету, и производится перерасчет исходя из фактического потребления.

1.4. В случае выявления нарушений в работе общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета, истечения межповерочного срока, а также нарушения целостности пломб перерасчет не производится. Составляется акт с отражением выявленных нарушений, на основании которого расчет водопотребления до устранения нарушений производится по нормативу потребления и перерасчету не подлежит.

1.5. По истечению 6 месяцев с даты передачи последних показаний, при невыполнении потребителем обязанности срока снятия контрольных показаний (по согласованию с представителем ООО «ГУК –Краснодар»), расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления. Прибор считается выведенным из эксплуатации. Перерасчет за период непередачи показаний не производится.

1.6. Для возобновления расчета за коммунальные услуги по общему (квартирному) или (и) индивидуальному прибору учета, при условии, что прибор учета не поврежден, пломбы не нарушены, срок поверки прибора учета не истек, по заявлению потребителя производится ввод прибора в эксплуатацию на основании акта. Отраженные в акте показания будут являться начальными для последующих расчетов с применением средств измерения.

2.Порядок расчета платы за электроэнергию МОП.

Расчёт объёмов потребления электроэнергии МОП на каждое из помещений, имеющих места общего пользования, выполняется пропорционально общей площади данного помещения:

$$V_i = V_D \times \frac{S_i}{S_D},$$

Где

V – объем (количество) коммунального ресурса за расчетный период, определённого

по показаниям прибора учёта потребления электроэнергии МОП в многоквартирном доме, либо предъявленного к оплате энергоснабжающей организацией исходя из установленной мощности и часов горения (кВт. час);

S_i - общая площадь i-го помещения в многоквартирном доме (кв. м);

S - сумма общей площади всех помещений в многоквартирном доме, имеющих МОП.
D

Сумма начислений за услугу «электроэнергия МОП» в i-ом помещении МКД определяется как произведение рассчитанных объемов потребления указанной услуги на тариф, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации

3. Порядок расчета стоимости ГВС при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета.

При отсутствии тарифа на горячее водоснабжение, установленного уполномоченным органом в соответствии с законодательством РФ, стоимость одного кубического метра горячей воды в домах с установленными коллективными (общедомовыми) приборами учета определяется расчетным путем:

$$T_{\text{ку}} = \frac{V_{\text{Гкал}}}{V_{\text{м.куб}}} * T_{\text{Гкал}} + T_{\text{хвс}}$$

где:

T_{ку} - расчетный тариф горячей воды, применяемый в расчетах с гражданами по формулам 3 и 9 согласно Правилам предоставления коммунальных услуг (руб./куб.м);

V_{Гкал} - объем (количество) тепловой энергии, подаваемой ресурсоснабжающей организацией в многоквартирный дом, согласно показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (Гкал.);

V_{м.куб} - объем (количество) горячей воды, согласно показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (куб.м.);

T_{хвс} - установленный тариф на холодную воду (руб./куб. м)

T_{Гкал} - установленный тариф на горячую воду (руб./Гкал.) по Приказу РЭК-департамента цен и тарифов Краснодарского края.

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

При наличии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии начисление оплаты за отопление производится исходя из показаний общедомового (коллективного) прибора учета и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_i = V \times \frac{S_i}{S_D} \times T,$$

где:

V- объем (количество) тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (Гкал);

S

i-- общая площадь i-того помещения (квартиры, нежилых помещений) в многоквартирном доме (кв. м);

S

D - общая площадь всех помещений (квартир, нежилых помещений) в многоквартирном доме или всех помещений жилого дома (кв. м);

T - тариф на тепловую энергию (руб.), установленный уполномоченными органами.

5. 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. Количество человек, на которых производится начисление платы за коммунальные услуги, определяется на основании акта о фактическом проживании, подписанного уполномоченным представителем собственников и не менее чем двумя собственниками данного многоквартирного

дома. Акт ежемесячно предоставляется уполномоченным представителем собственников в ООО «ГУК-Краснодар». При непредоставлении акта к расчету применяются данные по последнему имеющемуся акту.

6. Определение видов документов-оснований для проведения перерасчета в случаях проживания потребителей на даче, за пределами РФ, нахождения в армии, местах лишения свободы, отсутствия по месту регистрации более 90 дней.

6.1. При проживании на даче до 90 дней документами подтверждающими период отсутствия гражданина по месту постоянного жительства являются:

- выписка из учетных документов дачного/садоводческого некоммерческого товарищества (книга учета, журнал регистрации или иного регистра) однозначно свидетельствующая о дате прибытия и убытия потребителя с территории дачного (садоводческого) некоммерческого товарищества;

- акт о непроживании в указанный период по месту регистрации составленный при участии соседей (не менее двух) и заверенный уполномоченным (старшим) по дому;

- документы подтверждающие факт оплаты требуемых потребителем к перерасчету коммунальных услуг по месту пребывания на территории дачного/садоводческого некоммерческого товарищества.

6.2. При отсутствии по месту постоянного проживания (месту регистрации) свыше 90 дней документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания.

6.3. При нахождении за пределами РФ- потребитель обязан предоставить справку консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающую временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенную исполнителем копию документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащую отметки о пересечении Государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию;

6.4. При нахождении в местах лишения свободы – предоставляются: копия приговора суда вступившего в законную силу и справка органа исполнения наказания об отбытии наказания в указанный период.

6.5. При прохождении срочной военной службы - предоставляется справка с Военкомата о прохождении военной службы с указанием периода и места дислокации.

6.6. Документы (за исключением проездных документов) должны быть оформлены на бланке организации, заверены подписью руководителя организации, печатью организации, составлены на русском языке, и иметь регистрационный номер и дату выдачи.

Управляющая организация:

Генеральный директор

 А.А. Бобровченко

"Собственники":

Список собственников

