ДОГОВОР № 5901
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г.Краснодар «24» сентября 2012г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений от «20» сентября 2012 года между Сторонами: с одной стороны Общество с ограниченной ответственностью «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, 204** именуемыми в дальнейшем Собственники, согласно бюллетеням для голосования (приложение № 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, 204, 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 (непридвиденные) 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 № 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 пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

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

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

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

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

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

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

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

3.3.15. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую 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 – 3,15 руб. один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц;

- размер платы за лифты (начиная с 3 этажа и выше) – 1,65 руб. за один квадратный метр занимаемого жилого помещения в месяц;

- размер оплаты за сбор и вывоз твердых бытовых отходов – 2,78 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, 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 Постановление Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006г.

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, утверждаемом 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. Настоящий договор заключается на срок с «01» октября 2012 года до «01» октября 2013 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 – Бюллетени для голосования 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.

9.8. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:
ООО «Городская управляющая компания-Краснодар»
350002, г. Краснодар, ул. Садовая, 112, 3 этаж
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»:
Бюллетени для голосования собственников
приложение № 1 к договору

Председатель Совета МКД

Генеральный директор

Л.А. Головченко

ГУК-Краснодар
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКОВ
ул. Уральская

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

Настоящий договор одобрен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 204 по ул. Уральская - (протокол № 2 от«20» сентября 2012г.)

Председатель собрания /

Ссекретарь собрания

ПРОТОКОЛ № 2
заочного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме № 204 по ул. Уральской

г. Краснодар «20» сентября 2012г.

По состоянию на «20» сентября 2012 год всего собственников помещений в многоквартирном доме 433 человека, с долей собственности 17209,8 кв.м., обладающих 100% количеством голосов.

В собрании приняли участие 256 собственников помещений, с долей собственности 9248,91 кв.м., что составляет 53,7 % от общего числа голосов собственников.

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

Повестка дня.

1. О выборе способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.
2. О выборе в качестве управляющей организации – ООО «ГУК - Краснодар».
3. Об утверждении текста договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома с управляющей организацией - ООО «ГУК-Краснодар».
4. Об утверждении способа направления сообщений о проведении последующих собраний собственников жилья и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде.
5. Об уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «25» сентября 2012 года. Ознакомление с протоколом настоящего собрания проводить по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 204, кв. 106.

Решения по повестке дня.

1. О выборе способа управления многоквартирным домом № 204 по улице Уральской – управление управляющей организацией.

За - 95,25% голосов
Против - 3,7% голосов
Воздержалось - 1,05% голосов

Решили: Выбрать способ управления многоквартирным домом № 204 по улице Уральской – управление управляющей организацией.

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

За - 94,19% голосов
Против - 3,7% голосов
Воздержалось - 2,11% голосов

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

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

За - 93,9% голосов
Против - 4,2% голосов
Воздержалось - 1,9% голосов

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

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

За - 96,5% голосов
Против - 1,7% голосов
Воздержалось - 1,8% голосов

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

5. Об уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «25» сентября 2012 года. Ознакомление с протоколом настоящего собрания проводить по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 204, кв. 106.

За - 95,75% голосов
Против - 1,7% голосов
Воздержалось - 2,55% голосов

Решили: Уведомить собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «25» сентября 2012 года. Ознакомление с протоколом настоящего собрания проводить по адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, 204, кв. 106.

Председатель собрания

Секретарь собрания

Приложение № 2
к договору № 5901

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
по адресу ул.УРАЛЬСКАЯ, д.204

Характеристика:	9	этажность	9	подъезды	334	квартир
Оплачиваемая площадь: всего	17210,10	кв.м.	17210,10	общая жилая	0,00	нежилая
Категория	1 (благоустр. с мусоропроводом и лифтом)					

№ 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
	Всего по содержанию					**2149131,48**	**10,41**
1	**Конструктивные элементы**					**20424,10**	**0,10**
	комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов жилых зданий						
1.1	**Кровельные**					18702,62	0,09
1.1. 4	Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли	1 шт.	3180,000	0,001	291,34	926,46	0,00
1.1. 7	Смена обделок примыканий из листовой стали к каменным стенам	1 кв.м.	170,000	0,001	377,33	64,15	0,00
1.1. 8	Смена обделок примыканий из листовой стали к вытяжным трубам (свыше одного этажа)	1 труба	18,000	0,01	881,61	158,69	0,00
1.1.10	Ремонт парапетных решеток без снятия с места	1 м	482,000	0,001	71,77	34,59	0,00
1.1.12	Удаление снега и наледи с водосточных воронок с внутренним водостоком	1 кв.м.	9,000	1	12,17	109,53	0,00
1.1.13	Очистка кровли от мусора (кроме металлических и шиферных кровель)	1 кв.м.	3180,000	2	1,42	9031,20	0,04
1.1.15	Очистка тех. этажа от мусора	1 кв.м.	5900,000	1	1,42	8378,00	0,04
1.2	**Столярно-плотничные**					1721,48	0,01
1.2.2	Смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП	1 м фальца	70,000	0,05	491,85	1721,48	0,01
2	**Внутридомовое инженерное оборудование**					**320874,22**	**1,55**
	комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии внутридомового инженерного оборудования жилых зданий						
2.1	**Отопление**					232311,91	1,12
2.1. 1	Промывка системы центрального отопления	100 куб. объема здания	824,920	1	130,14	107355,09	0,52
2.1. 2	Первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопления	100 м	83,650	1	595,28	49795,17	0,24
2.1. 3	Рабочая проверка системы в целом	100 м	83,650	1	559,21	46777,92	0,23
2.1. 4	Окончательная проверка при сдаче системы	100 м	83,650	1	234,51	19616,76	0,10
2.1. 5	Ликвидация воздушных пробок в стояке	1 стояк	175,000	0,005	79,51	69,57	0,00
2.1. 6	Мелкий ремонт изоляции диаметр трубы 50	1 м	893,889	0,05	94,63	4229,44	0,02
2.1. 7	Мелкий ремонт изоляции диаметр трубы 75	1 м	28,889	0,05	111,46	161,00	0,00
2.1. 8	Мелкий ремонт изоляции диаметр трубы 100	1 м	6,667	0,05	139,29	46,43	0,00
2.1.10	Снятие параметров теплоносителя по обращениям жильцов	1 МКД	1,000	6	14,19	85,14	0,00
2.1.11	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для поверки	1 прибор	4,000	1	43,71	174,84	0,00
2.1.12	Осмотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах	1000 кв.м	3,181	2	628,82	4000,55	0,02
2.2	**Водоснабжение и водоотведение**					79824,53	0,39
2.2. 1	Ремонт водопроводного вентиля на стояке без снятия с места в МОП: смена прокладок	1 кран	346,000	0,1	40,66	1406,84	0,01

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполняемых работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
2.2. 2	Ремонт водопроводного вентиля на стояке без снятия с места в МОП: набивка сальников	1 кран	346,000	0,1	36,87	1275,70	0,01
2.2. 3	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 50 мм	1 место	5020,000	0,03	148,2	22318,92	0,11
2.2. 4	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 100 мм	1 место	380,000	0,03	170,94	1948,72	0,01
2.2. 5	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100 п.м	81,050	2	232,67	37715,81	0,18
2.2. 6	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролёт между ревизиями	1082,000	0,1	124,31	13450,34	0,07
2.2. 7	Консервация поливомоечных кранов х/в и г/в в мусорокамерах (на зиму)	1 кран	9,000	2	8,96	161,28	0,00
2.2. 8	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)	1 счётчик	6,000	2	43,71	524,52	0,00
2.2. 9	Снятие показаний вводных водомеров	1 счётчик	6,000	12	14,2	1022,40	0,01
2.3	**Электроснабжение**					8737,78	0,04
2.3.1	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП - лампы накаливания	1 шт.	20,000	1	22,51	450,20	0,00
2.3.3	Ремонт выключателей в МОП	1 шт.	389,000	0,05	99,73	1939,75	0,01
2.3.4	Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 м	9300,000	0,02	7,38	1372,68	0,01
2.3.5	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	1,170	2	1414,85	3310,75	0,02
2.3.6	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов в МОП и лифтах	1 счётчик	7,000	12	14,2	1192,80	0,01
2.3.7	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 шт.	3,000	2	78,6	471,60	0,00
3	**Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов**					**969731,68**	**4,70**
3.1	**Уборка придомовой территории**					198444,40	0,96
	Подметание придомовой территории (согласно технического или кадастрового паспорта,за исключением тротуаров,прилегающих к проезжей части улиц)с последующей уборкой и транспортировкой мусора в установленное место						
3.1. 1	Подметание придомовой территории (с усоверш. покрытием 2 класс территории)	1 кв.м.	1020,000	250	0,23	58650,00	0,28
3.1. 3	Подметание придомовой территории (без покрытия 2 класс территории)	1 кв.м.	584,000	250	0,34	49640,00	0,24
3.1. 4	Уборка газонов от случайного мусора	1 кв.м.	920,000	125	0,16	18400,00	0,09
3.1. 5	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора во время листопада	1 кв.м.	920,000	20	1,58	29072,00	0,14
3.1. 6	Уборка приямков	1 шт.	4,000	12	70,8	3398,40	0,02
3.1. 7	Сдвигание свежевыпавшего снега	1 кв.м.	1020,000	10	1,6	16320,00	0,08
3.1. 8	Посыпка территории (во время гололеда)	1 кв.м.	1020,000	10	1,37	13974,00	0,07
3.1. 9	Уход за зелеными насаждениями: обрезка кустарника	1 куст	5,000	1	43,29	216,45	0,00
3.1.11	Уход за зел. насаждениями: покос травы на газонах придомовой территории	1 кв.м.	920,000	2	1,28	2355,20	0,01
3.1.12	Вывоз технологического мусора	1 куб. м	49,100	0,5	261,44	6418,35	0,03
3.2	**Обслуживание мусоропроводов**					262313,32	1,27
3.2.1	Удаление мусора из мусороприемных камер	1 куб. м	6,750	365	80,96	199465,20	0,97
3.2.2	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 шт.	36,000	52	13,75	25740,00	0,13
3.2.3	Уборка мусороприемных камер	1 кв.м.	74,000	52	5,39	20740,72	0,10
3.2.4	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 м	189,000	12	5,96	13517,28	0,07
3.2.5	Дезинфекция мусоросборников	1 шт.	9,000	12	26,39	2850,12	0,01
3.3	**Уборка кабин лифтов**					9041,04	0,04
3.3.1	Мытье пола кабины лифта	1 кв.м.	9,000	250		5490,00	0,03

№ 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
3.3.2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 кв.м.	108,000	12	2,74	3551,04	0,02
3.4	**Уборка лестничных клеток**					499932,92	2,42
3.4. 1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей, оборудованных лифтом и мусоропровод	1 кв.м.	497,633	250	1,61	200297,28	0,97
3.4. 5	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м.	995,267	156	1,41	218918,93	1,06
3.4. 9	Влажное подметание мест перед загруз. камерами мусоропроводов	1 кв.м.	56,000	250	2,17	30380,00	0,15
3.4.10	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м.	516,300	12	2,35	14559,66	0,07
3.4.14	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3 этажа, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м.	1032,600	12	1,87	23171,54	0,11
3.4.18	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	41,000	250	0,34	3485,00	0,02
3.4.19	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	41,000	12	3,33	1638,36	0,01
3.4.20	Мытье окон на лестничных клетках	1 кв.м.	85,000	2	6,6	1122,00	0,01
3.4.21	Влажная протирка: стены, окрашенные масляной краской	1 кв.м.	1800,000	1	1,99	3582,00	0,02
3.4.22	Влажная протирка: двери	1 кв.м.	135,000	1	2,92	394,20	0,00
3.4.25	Влажная протирка: перила деревянные	1 кв.м.	30,000	1	2,35	70,50	0,00
3.4.27	Влажная протирка: шкафы для электрощитков	1 кв.м.	81,000	1	1,79	144,99	0,00
3.4.28	Обметание пыли с потолков	1 кв.м.	1548,900	1	1,4	2168,46	0,01
4	**Спецработы**					**548261,99**	**2,65**
4. 1	Аварийно-технические работы	1 кв.м.	17210,100	12	0,34	70217,21	0,34
4. 8	Проверка внутренних газопроводов на герметичность до 11 этажей (первый стояк)	1 стояк	9,000	0,333	700,83	2100,39	0,01
4. 9	Проверка внутренних газопроводов на герметичность до 11 этажей на каждый последующий стояк	1 стояк	27,000	0,333	534,92	4809,47	0,02
4.10	Дератизация	1 кв.м.	1912,233	12	0,24	5507,23	0,03
4.11	Дезинсекция	1 кв.м.	1912,233	1	6,45	12333,90	0,06
4.12	Поверка водомеров	1 шт.	1,000	0,167	1224,75	204,53	0,00
4.14	Обслуживание теплосчетчиков	1 шт.	1,000	1	26256	26256,00	0,13
4.15	Поверка теплосчетчиков	1 шт.	1,000	0,25	24068	6017,00	0,03
4.16.1	Лабораторное измерение электрохозяйства - по 1 категории	1 шт.	17210,100	1	2,26	38894,83	0,19
4.17	Поверка электросчетчиков: электронных	1 шт.	7,000	0,167	1269,37	1483,89	0,01
4.19	Проверка и очистка вентканала с решеткой (с любым оборудованием)	1 шт.	668,000	1	24,53	16386,04	0,08
4.21	Техническое освидетельствование лифтов	1 шт.	9,000	1	3666,27	32996,43	0,16
4.22	Электрические измерения на лифтах	1 шт.	9,000	1	6107,2	54964,80	0,27
4.23	Обследование лифтов, отработавших нормативный срок	1 шт.	9,000	0,333	13565,6	40656,10	0,20
4.24	Облуживание лифтового хозяйства 1 и 2 категории жилья	1 кв.м.	17210,100	12	1,14	235434,17	1,14
5	**Дополнительные виды работ**					**289839,49**	**1,40**
5.1	**Конструктивные элементы (доп)**					5832,43	0,03
5.1.1	**Кровельные (доп)**					2944,87	0,01
5.1.1.2	Прочистка внутренних водостоков	1 шт.	9,000	0,2	80,77	145,39	0,00
5.1.1.5	Осмотры: кровля рулонная	1000 кв.м	3,180	2	440,17	2799,48	0,01
5.1.2	**Столярно-плотничные (доп)**					2887,56	0,01
5.1.2.2	Смена дверных приборов: замки навесные	1 шт.	18,000	1	160,42	2887,56	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
5.2	**Внутридомовое инженерное оборудование (доп)**					47810,48	0,23
5.2.1	**Отопление (доп)**					21427,78	0,10
5.2.1.1	Консервация системы отопления	100 п.м	83,650	1	256,16	21427,78	0,10
5.2.2	**Водоснабжение и водоотведение (доп)**					26382,70	0,13
5.2.2.2	Подчеканка раструбов канализационных труб (диаметр труб до 51-75 мм)	1 раструб	716,667	0,03	196,2	4218,30	0,02
5.2.2.3	Подчеканка раструбов канализационных труб (диаметр труб до 76-100 мм)	1 раструб	786,111	0,03	256,46	6048,18	0,03
5.2.2.6	Очистка участка от мусора (подвал)	100 кв.м.	31,810	1	506,64	16116,22	0,08
5.3	**Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов (доп)**					10453,01	0,05
5.3.1	**Уборка придомовой территории (доп)**					10453,01	0,05
5.3.1.3	Очистка площадей от кустарника и мелколесья вручную при редкой поросли (отмостка)	100 кв.м.	0,604	0,2	438,66	53,01	0,00
5.3.1.4	Поливка газонов из шланга	1 кв.м.	920,000	16	0,13	1913,60	0,01
5.3.1.5	Поливка территории с покрытием и без покрытия из шланга в летнее время	1 кв.м.	1020,000	52	0,16	8486,40	0,04
5.4	**Спецработы (доп)**					225743,57	1,09
5.4.2	Определение химического состава воды	1 проба	4,000	0,031	4394,31	544,89	0,00
5.4.4	Контроль и взаимодействие с УК	1 кв.м.	17210,100	12	1,09	225108,11	1,09
5.4.5	**Изготовление техзаключения и техдокументации (доп)**					90,57	0,00
5.4.5.1	Изготовление технического паспорта	1 шт.	1,000	0,01	9057,44	90,57	0,00
	Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в месяц	**Руб/кв.м.**				**179094,29**	**10,41**

Согласовано:

Председатель совета МКД _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

«ГУК-К
УПОЛНОМО

Приложение № 3
к договору №5901

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

ул.УРАЛЬСКАЯ, д.204

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 межпанельних 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 засыпки 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 колпаков на вентиляционных трубах	2.5
4	Смена полиэтиленовых 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 вентилей	6.7
2	Смена внутренних трубопроводов	3.3

3	Восстановление тепловой изоляции трубопроводов	10.0
4	Ремонт и замена элеваторных узлов	5.0
5	Установка грязевиков	2.0
	Водоснабжение (Внутридомовые системы)	
1	Смена внутренних трубопроводов	3.3
2	Смена арматуры вентилей	5.0
3	Смена внутренних трубопроводов из чугунных канализационных труб	3.3
4	Установка прибора учета	10.0
5	Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных и чугунных труб	10.0
6	Смена арматуры задвижек	6.7
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 Ф до 6 мм (в трубах)	5.0
8	Прокладка проводов Ф 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 внутирдомовых 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 загрузочных 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 **4.98**

Подпись

Уполномоченный

согласен

составлено
ул.Уральская ...204

Приложение № 4 к договору № 5901
от «24» сентября 2012 года

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Холодное водоснабжение
Водоотведение
Отопление
Горячее водоснабжение

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

_____ Л.А. Головченко

«Собственники»:

Бюллетени для голосования собственников

Председатель совета
МКД

Приложение № 5 к договору № 5901
от «24» сентября 2012 года

АКТ
технического состояния многоквартирного дома
в пределах эксплуатационной ответственности
№ 204 по улице Уральской

г. Краснодар «25» сентября 2012г.

Комиссия в составе представителей ООО «ГУК-Краснодар» и председателя совета МКД _____ произвели обследование **многоквартирного дома №** 204 **по улице** Уральская и установила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1985
Материал стен блочный
Число этажей 9
Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м
Мансарда _____ кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ _____ руб., или ____%
Общая площадь помещений ____ кв. м 14390,4
В том числе:
Жилая ____ кв. м. 10135,4
Кол-во квартир 332 комнат ____
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	Удовлетворит.	кв. м
Стены дефектные швы	герметизация	кв. м с/п 2900
Фасады	Удовлетворит.	кв. м
В том числе: Балконы кирпичные	Отсутствуют ограждения + ржавчина	шт. 32
Карнизы	—	п. м
Водоотводящие устройства	Удовлетворит.	п. м
Кровля	Отслоение покрытия	кв. м 2471
Перекрытия	Удовлетворит.	кв. м
Полы	Вздутия	кв. м 325
Окна	Удовлетворит.	шт.
Двери	Удовлетворит.	шт.
Лестничные марши 4,5,8,9п.	Косметический ремонт	3900
Печи и очаги	—	шт.
Благоустройство: Отмостки и тротуары	восстановление	кв. м 590

Покрытие дорожных территорий	восстановление	кв. м 800
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 смена труб	п/м 3870
Радиаторы	Удовлетворительное	шт.
Горячее водоснабжение	Требуется смена труб	п. м 4095
Приборы манометр	Требуется смена	шт. 21
Бойлеры		шт.
Наличие транзитных трасс	—	
Сети Водопровод	Требуется смена труб	п. м 2120
Приборы водомерный узел	Требуется смена	шт. 1
Наличие повысительных насосов		
Сети Канализация	Требуется смена труб	п. м 820
Приборы		шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации	удовлетворительное	
Сети Электрооборудование	Требуется смена	п. м 14650
Сети Осветительные точки	Восстановление	шт. 720
Электродвигатели		шт.
Лифты 2,3,4,5,6,7,8,9	Требуется смена	шт. 9
Прочее инженерное оборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворительном состоянии и нуждаются/не нуждаются в ремонте капитальном ремонте кровли смена желобов, горячего водоснабжения, водоотведения, центрального отопления, электроснабжения, восстановление отмостки и покрытие дорожек территории, кап. ремонте лифтов 2,3,4,5,8,9 кап. ремонте подъездов.

ООО «ГУК-Краснодар» **Председатель совета МКД**

Л.А. Словченко

Начальник производственного отдела по Карасунскому внутригородскому округу

Приложение № 6 к договору № 5901
от «24» сентября 2012 года

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

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

	коммунальные и прочие услуги.
7	Работа с собственниками по вопросам энергосбережения. Создание автоматизированной системы передачи показаний за потребляемые энергетические ресурсы, подлежащие обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов (переход на расчеты по приборам учета).
8	Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ.

«Управляющая организация»:
Генеральный директор

_____ Л.А. Головченко

«Собственники»:

Бюллетени для голосования собственников

Председатель совета МКД

Приложение № 7 к договору № 5901
от «24» сентября 2012 года

1. Порядок начисления при отсутствии переданных собственниками (потребителями) общих (квартирных) и (или) индивидуальных показаний приборов учета.

1.1. В случае не предоставления собственниками или потребителями информации о показаниях общих (квартирных) и (или) 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 собственником или потребителем показаний общих (квартирных) и (или) 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 (или) индивидуальных приборов учета ООО «ГУК-Краснодар» в согласованное с собственником или 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 (или) 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 собственником или 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

D

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

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 объёмов потребления указанной услуги на тариф, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. 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 (бщедомового) 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);

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

4. 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 членов товарищества собственников жилья и не менее чем двумя собственниками (потребителями) товарищества собственников жилья. Акт ежемесячно предоставляется председателем правления (уполномоченным представителем) в ООО «ГУК-Краснодар». При непредставлении акта к расчету применяются данные по последнему имеющемуся акту.

5. 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.

5.1. 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 председателем правления (уполномоченным представителем);

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

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

5.3. При нахождении за пределами РФ – собственник или 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;

5.4.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.

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

5.6. 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

_____ Л.А. Головченко

«Собственники»:

Бюллетени для голосования собственников

Председатель совета

МКД