

ДОГОВОР № 52
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г.Краснодар

"30" сентября 2009 г.

Управление Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Краснодарскому краю, именуемый в дальнейшем «Заказчик» в лице заместителя начальника Управления ФСБ России по Краснодарскому краю действующего на основании доверенности № 22/1-66 от 21.09.2009 г., с одной стороны и Управляющая компания МУ РЭП № 32, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице начальника действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Заказчик передает, а Подрядчик принимает на себя полномочия по управлению, содержанию и ремонту многоквартирным домом № 43, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Рождественская набережная, 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 самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Заказчика договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту.

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

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

2.1.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

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 Заказчику по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества.

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

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

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.), по решению «Заказчика» с

последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Заказчиком.

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

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Подрядчиком в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, Утвержденными собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

Перечень и стоимость коммунальных услуг, которые предоставляет Подрядчик определен в Приложении № 4 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

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 Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (приложение N 5).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Подрядчик обязан:

3.1.1. Принять полномочия по управлению, содержанию и ремонту многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

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

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

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

3.1.5. В случае необходимости письменно информировать «Заказчика» о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.6. Все работы по Содержанию и Текущему ремонту на год оформлять «Сметой доходов и расходов», которая согласуется «Заказчиком».

Выполнение работ оформлять «Актами формы № 2» согласованными «Заказчиком».

3.2. Подрядчик вправе:

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

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

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

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

3.2.5. 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, компенсацию инвестированных Подрядчиком в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Передать Подрядчику полномочия по управлению, содержанию и ремонту многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.3.2. Обеспечить оплату потребителем 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. Обеспечить содержание и ремонт принадлежащего потребителю и за его счет 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 пользования содержанием общего имущества собственников помещений 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 Подрядчика.

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

3.3.10. Немедленно сообщать Подрядчику 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 Подрядчику информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия потребителя 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 потребителей с условиями настоящего договора.

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

3.3.16. Извещать Подрядчика в течение трех 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 Подрядчика не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.4. Заказчик вправе:

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

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

3.5. Заказчик 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).

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом содержанию и ремонту общего имущества.

Содержание общего имущества многоквартирного дома _____ в год.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома _____ в год.

Управление многоквартирным домом _____ в год.

4.1.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения определяется в соответствии с утвержденными тарифами за содержание, текущий ремонт и услуг управления многоквартирным домом «Заказчиком».

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

Размер оплаты за содержание жилья за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц 8,39 руб

Размер оплаты за текущий ремонт жилья за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц 4,05 руб

Размер оплаты за управление жилья за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц 4,19 руб

4.1.4. Плата за помещения для потребителя в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и текущий ремонт помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, техническое обслуживание лифтов;

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

2) плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение.

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

4.1.7. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Подрядчик производит потребителям соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.1.8. Подрядчик осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.06 г.

4.1.9. Не использование потребителями, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.1.10. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества и (или) предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.3. Подрядчик несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.4. Подрядчик не отвечает по обязательствам Заказчика. Заказчик не отвечает по обязательствам Подрядчика, которые возникли не по поручению Заказчика.

5.5. Потребители 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. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом Российской Федерации.

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

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «1» марта 2009 г. и действует до «31» декабря 2009 г.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

8.3. Условия данного договора является обязательным для всех нанимателей многоквартирного дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Заказчика, второй - у Подрядчика. Подрядчик имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся потребителю за его счет.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение N 1 - Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
- Приложение N 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома.

- Приложение N 3 - Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов.

- Приложение N 4 - Перечень коммунальных услуг.

- Приложение № 5 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

- Приложение № 6 - Термины

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

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Подрядчик:

МУ РЭП № 32

350089, г. Краснодар, пр.Чекистов, 7/2

ИНН/ОГРН 2308012549/ 1022301212185

Р/с 40702810100006000030

К/с 30101810300000000745

КБ «Кубанский универсальный банк»

ООО г. Краснодар

БИК /КПП 040349745/ 230301001

ОКОНХ/ ОКПО 90110/ 29614214

ОКВЭД 70.32.1

Гос.регистрация 05.12.2002

В ИФНС России № 1 по г.Краснодару

Начальник МУ РЭП № 32

Заказчик:

Заместитель начальника УФСБ РФ по
Краснодарскому краю
Колосов В.В.



Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

Услуги по управлению многоквартирным домом предусматривают в своем составе выполнение следующих функций:

1. договорно-правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов, обеспечению предоставления коммунальных услуг; взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном порядке платежей за жилищно-коммунальные услуги;

2. технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием многоквартирных домов; подготовка многоквартирных домов 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;

3. контроль за предоставлением поставщиками коммунальных услуг, проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников;

4. организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием многоквартирных домов, ликвидацией аварий и проведением ремонтно-восстановительных работ;

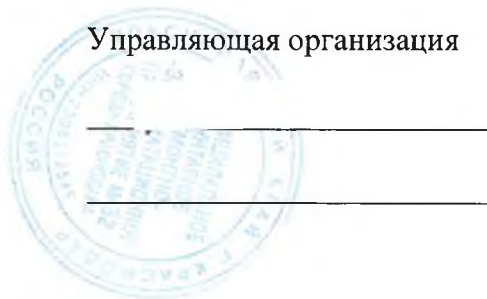
5. разработка и контроль предоставляемой проектно-сметной документации по капитальному ремонту домов; осуществление технического надзора за строительно-монтажными работами и их приемка по завершении указанных работ;

6. 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;

7. работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: ведение лицевых счетов квартир, паспортное обслуживание, работа с собственниками по вопросам энергосбережения;

8. расчет, прием и учет платежей населения за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями; распределение жилищно-коммунальных платежей и расчеты с организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги.

Управляющая организация



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

(в ред. Постановления главы МО город Краснодар
 от 1 февраля 2005 г. N 218, от 22.05.2008 N 1258)

N п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию жилых домов	Единица измерения	Наименование категорий жилых домов и уровень их обслуживания
			Дома, имеющие все виды благоустройства с мусоропроводом и лифтом
1	2	3	4
1.			
	Смена ухватов водосточных труб	1 шт.	-
	Восстановление герметичности стыков водосточных труб (без замены звеньев)	1 шт.	-
	Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли	1 шт.	1 заплатка 0,5 кв. м на 500 кв. м кровли в год
	Смена поврежденных листов асбоцементной кровли		-
	Смена обделок примыканий из листовой стали к каменным стенам	1 кв. м	10% от общей площади примыканий
	Смена обделок примыканий из листовой стали к вытяжным трубам	1 труба	10% от общей площади примыканий
	Ремонт парпетных решеток без снятия с места	1 м	2,5% от общей длины решеток
	Удаление снега и наледи с водосточных воронок с внешним водостоком	1 шт. (4 кв. м на 1 воронку)	1 раз в зимний период
	Удаление снега и наледи с водосточных воронок с внутренним водостоком	1 шт. (4 кв. м на 1 воронку)	1 раз в зимний период
	Очистка кровли от мусора (кроме металлических и шиферных кровель)	1 кв. м	1 раз в год
	Очистка технического этажа от мусора	1 кв. м	100% площади 1 раз в год
	Очистка чердака от мусора (в домах выше 2 этажей)	1 кв. м	-
	Заделка вентиляционных продухов (на зиму) и их раскрытие	1 шт.	1 раз в год
2.			
	Укрепление оконных и дверных наличников в местах общего пользования (МОП)	1 п. м	5% от общего объема
	Смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП	1 м фальца	5% от общей площади остекления
	Укрепление оконных и дверных коробок МОП	1 коробка	5% от общего количества 1 раз в год
3.			
	Промывка системы центрального отопления	100 куб. м объема здания	1 раз в год
	Первое рабочее испытание центрального отопления	100 м	1 раз в год
	Проверка системы при сдаче	100 м	1 раз в год

	Проверка системы при сдаче	100 м	1 раз в год
	Ликвидация воздушных пробок в стояках	1 стояк	5% от общего количества стояков 1 раз в год
	Мелкий ремонт изоляции	1 м	5% от общей длины изоляции трубопровода
	Снятие параметров теплоносителя по обращениям жильцов	1 ж.д.	Еженедельно в отопительный период
	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для поверки	1 прибор	1 раз в год
	Осмотр системы центрального отопления: на чердаках и в подвалах	1000 кв. м	2 раза в год
	Регулировка теплопотребляющих систем зданий с автономной системой теплоснабжения и горячего водоснабжения с тепловой нагрузкой до 0,2 Гкал/ч: - стояки - подъезды - здания	1000 кв. м 1 система 1 система	
4.			
	Ремонт водопроводного вентиля на стояке без снятия с места, смена прокладок, набивка сальников в МОП:		10% от общего количества 1 раз в год
	Временная заделка свищей (хомуты) - диаметр до 50 мм - диаметр до 100 мм	1 место 1 место	3 места на 100 м трубопровода
	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100 п. м	4 раза в год
	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролет между ревизиями	10% от общего количества
	Консервация поливочных кранов холодной и горячей воды в мусорокамерах на зиму	1 кран	1 раз в год
	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)	1 счетчик	1 раз в 2 года
5.			
	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП	1 электрическая лампа	2 раза в год
	Ремонт выключателей в МОП	1 выключатель	5% от общего количества
	Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 метр	2% от общей длины стояков
	Осмотры линий электросетей, арматуры, электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	2 раза в год
	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов в МОП и лифтах	1 счетчик	1 раз в месяц
	Осмотры вводных распределительных устройств (ВРУ)	Жилой дом	2 раза в год
	Обследование дымоходов и вентиляционных каналов		По договору 2 раза в год
6.			
	Обследование дымоходов и вентканалов	шт.	По договору 2 раза в год
	Техническое освидетельствование лифтов		По договору 1 раз в год
	Обслуживание:		

	АСПЗ		По договору
	ТАКП		По договору
	аварийно-техническая служба		По договору
	электроизмерительные работы (поверка заземления оболочек кабеля, ВРУ, поверка электросчетчиков в МОП)		По договору
	Дератизация (уничтожение грызунов), дезинсекция (уничтожение насекомых)	1 кв. м обслуживаемой площади (подвалы или первый этаж дома)	По мере необходимости
7.			
	Подметание придомовой территории (согласно инвентарному делу, за исключением тротуаров, прилегающих к проезжей части улиц) с последующей уборкой и транспортировкой мусора в установленное место:		
	с усовершенствованным покрытием		
	2 класс территории	1 кв. м	Ежедневно
	с неусовершенствованным покрытием		
	2 класс территории	1 кв. м	Ежедневно
	без покрытия		
	2 класс территории	1 кв. м	Ежедневно
	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв. м	Ежедневно
	Уборка газонов:		
	от случайного мусора	1 кв. м	1 раз в двое суток
	от листьев, сучьев, мусора во время листопада	1 кв. м	С 1 октября по 30 ноября (20 раз)
	Уборка приямков	1 приямок	1 раз в месяц
	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв. м	1 раз в месяц
	Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной более 2 см вручную в валы и кучи с пешеходных дорожек с усовершенствованным покрытием с устройством прохода шириной 1 м	1 кв. м	10 раз в год
	Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда (2 раза в сутки)	1 кв. м	10 раз в год
	Погрузка и вывоз крупногабаритного и технологического мусора (смет, листва) на автотранспорт вручную	куб. м	1 куб. м на 1 тыс. кв. м убираемой территории
	Уход за зелеными насаждениями:		
	обрезка кустарника	100 кустов	Обрезка 1 раз в год всех кустарников
	обрезка деревьев	шт.	1/30 от общего количества (из расчета 1 дерево на 1 адрес)
	Покос травы на газонах придомовой территории	кв. м	5% от общей площади газонов - 2 раза в год
8.			
	Уборка мусора вокруг контейнера и погрузка его в контейнер	кв. м	-
	Очистка площадки от снега и наледи	кв. м	-
9.			
	Удаление мусора из усороприемных камер	1 куб. м мусорокамер	Ежедневно

	Мытье стен и полов мусороприемных камер	1 кв. м поверхности	1 раз в неделю
	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 м. мусоропровода	1 раз в месяц
	Дезинфекция мусоросборников	1 мусоросборник	1 раз в месяц
10.			
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 кв. м лестничных клеток	1 раз в двое суток
	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	1 кв. м лестничных клеток	Ежедневно
	Мытье пола кабины лифта	1 кв. м пола	Ежедневно
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 кв. м лестничных клеток	1 раз в месяц
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 кв. м лестничных клеток	1 раз в месяц
	Мытье окон на лестничных клетках	1 кв. м лестничных клеток	2 раза в год
	Влажная протирка панелей стен, входных дверей, перил, подоконников, шкафов для электрощитов	1 кв. м поверхности	2 раза в год
	Обметание пыли с потолков	1 кв. м лестничных клеток	1 раз в год



Уполномоченный
представитель собственников

ПЕРЕЧЕНЬ

работ по текущему ремонту жилого дома по адресу:

ул. Рокоссовцевская Федеренская, 43

Полезная площадь жилого дома (м²) _____

Категория благоустройства _____

1. ФУНДАМЕНТЫ И ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

2. СТЕНЫ

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

3. НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

12	Ремонт штукатурки цоколя
13	Масляная окраска цоколя

4. ПЕРЕКРЫТИЯ

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

5. КРОВЛИ

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

6. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ В МОИ

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

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

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

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

8. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

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

II. ВНУТРИДОМОВОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

9. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

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

10. ВЕНТИЛЯЦИЯ

69	Ремонт вентиляционных коробов
70	Ремонт оборудования систем АСПЗ

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

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

12. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

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

13. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

87	Ремонт внутридомовых сетей газоснабжения
88	Окраска внутридомовых систем газоснабжения

14. МУСОРОПРОВОДЫ

89	Ремонт ствола мусоропровода
90	Ремонт загрузочных люков

III. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

15. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

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

Уполномоченный
представитель собственников



Приложение № 4 к договору
управления многоквартирным домом
№ 43 расположенного по адресу:
г. Краснодар Рождественская Набережная
от 30 января 2009 г.

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Теплоснабжение
Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение
Электроснабжение

Перечень и стоимость коммунальных услуг

Адрес используемого многоквартирного дома г Краснодар ул. Рождественская Набережная № 43

1. Услуги водопровода и канализации

1.1. Количество израсходованной воды определяется на основании показаний коллективных приборов учета, а при отсутствии по нормативам водопотребления, установленным органами местного самоуправления.

2. Услуги отопления

2.1. Количество тепловой энергии определяется на основании показаний коллективных приборов учета, а при отсутствии по нормативам, установленными органами местного самоуправления.

3. Услуги горячего водоснабжения

3.1. Количество тепловой энергии, рекомендуемой на нагрев воды для нужд горячего водоснабжения определяется по показаниям коллективных приборов учета, а при их отсутствии по нормативам расхода горячей воды.

4. Услуги электроснабжения.

4.1. Количество потребленной электроэнергии определяется на основании показаний коллективных прибора учета, а при их отсутствии по нормативам, установленными органами местного самоуправления.

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

Общие примечания:

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

2. Собственники нежилых помещений заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно.

3. Тарифы поставщиков коммунальных услуг устанавливаются Региональной энергетической комиссией Департаментом цен и тарифов администрации Краснодарского края или органами местного самоуправления.

Управляющая организация



АКТ

технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности

№ 43, ул. Родительская Ноберджога

г. Краснодар
г.

" " _____

Комиссия в составе представителей Управляющей организации Начальника МУРЭИ
И.А.полномоченного
представителя Собственников _____ произвела обследование
данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 2006 - 2005
Материал стен подземный блок, сборный ЖС/БЕТОН
Число этажей 12
Наличие подвала или полуподвала 1562,5 кв. м
Мансарда - кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ 0 руб., или 0 %
Общая площадь помещений 6992,72 + 10533,92 кв. м
В том числе: общая жилых помещений 4771,61 + 7157,21
Жилая 2502,42 + 4096,17 кв. м.
Кол-во квартир 107, комнат 167
Съемщиков жилых помещений (кол-во) _____, жильцов _____
Торговые помещения - кв. м, производственные - кв. м
Учреждения - кв. м, склады - кв. м
Гаражи - кв. м, встроенные - кв. м
Прочие - кв. м

Подсобные постройки

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

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	<u>удовлетворительн</u>	кв. м <u>0</u>
Стены	<u>- // -</u>	кв. м <u>0</u>
Фасады	<u>- // -</u>	кв. м <u>0</u>
В том числе:		
Балконы	<u>- // -</u>	шт. <u>0</u>
Карнизы		п. м
Водоотводящие устройства	<u>- // -</u>	п. м <u>0</u>
Кровля	<u>- // -</u>	кв. м <u>0</u>
Перекрытия	<u>- // -</u>	кв. м <u>0</u>

Полы	<i>удовлетворительно</i>	кв. м	<i>0</i>
Окна	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Двери	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Лестничные марши	<i>— // —</i>	кв. м	<i>0</i>
Печи и очаги	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Благоустройство: Отмостки и тротуары	<i>— // —</i>	кв. м	<i>0</i>
Покрытие дорожных территорий	<i>— // —</i>	кв. м	<i>0</i>
Заборы, ограды	<i>— // —</i>	п. м	<i>0</i>
Ворота	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Зеленые насаждения	<i>— // —</i>	кв. м	<i>0</i>

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт	
Центральное отопление	<i>удовлетворительно</i>		<i>0</i>
Радиаторы	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Горячее водоснабжение	<i>— // —</i>	п. м	<i>0</i>
Приборы	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Бойлеры	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Наличие транзитных трасс			
Сети			
Водопровод	<i>удовлетворительно</i>	п. м	<i>0</i>
Приборы	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Наличие повысительных насосов			
Сети			
Канализация	<i>— // —</i>	п. м	<i>0</i>
Приборы		шт.	
Наличие внутридомовой ливневой канализации	<i>— // —</i>		<i>0</i>
Сети			
Электрооборудование	<i>— // —</i>	п. м	<i>0</i>
Сети			
Осветительные точки	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Электродвигатели	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Лифты	<i>— // —</i>	шт.	<i>0</i>
Прочее инженерное оборудование	<i>удовлетворительно</i>		

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

Управляющая организация

Представитель Собственников

*З.И. Иванова
чер. № 41/11-22*



Приложение № 6
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 30 января 200 г. №

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу Водостовбская №6, 43 единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

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

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

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

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

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме

объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

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

Плата за содержание и ремонт помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.21. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

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

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

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

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

