

Форма договора

ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом (между управляющей организацией и Собственником)

г. Краснодар

«___» _____ 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оскар», ОГРН № **1142311000908**, ИНН **2311167662**, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в лице директора Ложкина Олега Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений жилого дома, расположенного по адресу: г. Краснодар ул.им. 40-летия Победы, дом № 60, именуемые в дальнейшем «Собственник», согласно списку (Приложение № 1 к настоящему Договору), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками и Собственниками помещений, собственники которых избрали форму управления многоквартирным домом посредством Управляющей компании .

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключен и его условия определены на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №60 по ул. им. 40-летия Победы г. Краснодара, проведенного в форме очного голосования.

2.2. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома (в т.ч. внеочередное) может проводиться по инициативе Управляющей компании. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного/внеочередного общего собрания путем помещения информации на доске объявлений и на сайте Управляющей компании.

2.4. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе собственника помещений, при этом расходы на организацию и обязанность по организации проведения внеочередного собрания по инициативе собственника несет инициатор его созыва.

2.5. Настоящий договор составлен во исполнение следующих нормативно-правовых актов: Жилищный кодекс РФ принят 29 декабря 2004 года №188-ФЗ; Часть первая Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ; Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354; Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»; Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне Услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006 «Об утверждении правил содержания общего имущества многоквартирного дома», а также иного законодательства РФ.

3. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

3.1. В настоящем договоре используются следующие термины:

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности, помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество жилого дома определяется в соответствии со ст. 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

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 провод в щите квартирной электросети; по строительным конструкциям- внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, согласно свидетельству о государственной регистрации права.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д., который включает в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006, далее по тексту Договора Правилами:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) обеспечение установленных законодательством температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) организация уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме,

организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) обеспечение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством о пожарной безопасности;

ж) организация содержания и ухода за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

и) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей, воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.).

В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования, внутриквартирного инженерного оборудования, не являющегося общим имуществом;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

д) иные услуги и работы, выполнение которых производится за дополнительную плату согласно перечня оказываемых Управляющей компанией услуг по тарифам, утвержденным Управляющей компанией .

Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

В соответствии с п. 12 Правил собственников помещений самостоятельно осуществляет (организует) уборку своей приквартирной площадки.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

помещений вправе самостоятельно совершать д

Капитальный ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий проводимых для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Краснодар, ул. им. 40-летия Победы, д. 60, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам жилых помещений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Управляющая компания обязуется:

5.1.1.

- исполнять настоящий Договор;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми «Собственниками» помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов «Собственников» помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством в пределах распоряжения «Собственников» помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение «Собственниками» помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- вести бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом
- размещать ежегодно в сети "Интернет" отчет о своей деятельности

5.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке «Собственнику» жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения «Собственника» и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее «Собственнику» помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

5.1.3. Оказывать «Собственнику» содействие в решении следующих вопросов:

- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности «Собственника» на помещение;
- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- оказании «Собственнику» содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду.

5.1.4. Своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении тарифов.

5.1.5. Для принятия решений на Общем собрании «Собственников» помещений в многоквартирном доме, вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроках начала капитального

ремонта, необходимых объемах работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.1.6. Ежегодно по письменному запросу Собственника представлять отчет «Собственнику» о выполнении условий настоящего Договора.

5.1.7. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенную несвоевременной и (или) неоплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.8. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей компании» и информации, предоставленной «Собственником», проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству потребления.

5.1.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

5.1.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг собственникам жилых либо нежилых помещений, имеющим задолженность по оплате за потребленные услуги в соответствии с законодательством РФ

5.1.11 «Управляющая организация» при установлении фактов несанкционированного переустройства, переоборудования, перепланировки помещений собственниками, принимает меры в соответствии с законодательством РФ

5.2. Управляющая компания вправе:

5.2.1. Принимать от «Собственника» плату за жилищно-коммунальные услуги. В случае невнесения «Собственником» платы в течение трёх месяцев поручать «Исполнителю» заказа, произвести отключение помещения от подачи: теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, вывоза мусора, электроснабжения и т.д. в порядке, установленном действующим законодательством. В случае невнесения

«Собственником» платы в течение трёх месяцев «Управляющая организация» имеет право обратиться в суд о взыскании задолженности и пени.

5.2.2. По согласованию с «Собственником» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.2.3. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с решением «Собственников» помещений и Уставом «Управляющей компании».

5.2.4. По согласованию с Общим собранием «Собственников» дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью «Управляющей компании».

5.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы «Собственника» в судебных и иных инстанциях.

5.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями договора.

5.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника и членов его семьи во всех организациях).

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а именно:

а) Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями» (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25)

б) соблюдать «Правила содержания дорожно-мостового хозяйства и благоустройства территории муниципального образования город Краснодар и Правил содержания домашних животных на территории муниципального образования город Краснодар» (Решение городской Думы Краснодара от 19.04.2007 N 22 п.8), а именно не выгуливать домашних животных без поводка и намордника на прилегающей к дому территории. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на прилегающей территории многоквартирного дома, обязаны иметь целлофан и совок, для того, чтобы немедленно убрать за ними экскременты;

в) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

г) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

д) не выливать помой на прилегающей территории к дому, не использовать для этого колодцы и дождеприемные решетки водостоков ливневой канализации;

е) не мыть автомобили, мотоциклы, велосипеды и другие транспортные средства на прилегающей к дому территории, а так же не купать собак во дворе и на детских и спортивных площадках;

ж) не производить подключение к кабельному телевидению без соответствующего согласования с Управляющей компанией;

з) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

и) не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

к) пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время, а также соблюдать иные нормы правил соблюдения тишины и покоя граждан в ночное время (с 23.00 до 06.00 по местному времени); л.) другие требования действующего законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по договору;

- о проводимых в отношении помещения, действий, влекущих смену Собственника указанного помещения и предоставлять документы, подтверждающие смену Собственника.

5.3.5. Обеспечить доступ в жилое помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

5.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику и членам его семьи услуг в рамках настоящего договора.

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без получения соответствующего разрешения в компетентных органах.

5.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

5.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.11. Самостоятельно не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении с условиями настоящего договора и его приложениями.

5.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

5.3.14. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки, показания приборов учета, с 20-го по 25-е число текущего месяца.

5.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, а также нормативно-правовыми документами действующими на территории Краснодарского края и органов городского самоуправления Краснодара применительно к условиям настоящего договора.

5.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещения Собственнику необходимо руководствоваться нормами Жилищного законодательства Российской Федерации и иными действующими нормативными правовыми актами.

5.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома(системы коммуникации), находящееся в помещении.

5.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, за исключением требований указанных в п.5.3.2. и п.5.3.4. Настоящего договора. Члены семьи Собственника помещения обязаны использовать данное помещение по исключительно назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.19. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а так же размер их финансирования.

5.3.20. Собственник помещения обязуется предоставить копию свидетельства о государственной регистрации права в течение 30 рабочих дней с момента его получения .

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

5.3.22. Уведомлять Управляющую компанию не более, чем в десятидневный срок о смене собственника.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.4.2. При условии представления заявления и подтверждающих документов установленного образца, в том числе и платежных (по месту проживания в другом месте), требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного непроживания (но не менее платежного месяца) одного, или всех членов семьи Собственника в жилом помещении, предоставленного Собственнику.

5.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, города Краснодара применительно к условиям настоящего договора.

5.4.4. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

5.5. Собственник не вправе:

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

5.5.2. 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.

6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

6.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
 - общее содержание имущества многоквартирного дома
 - текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
 - управление многоквартирным домом
- 6.2. Собственник оплачивает дополнительно, согласно актов оказанных услуг и выставленных счетов, пропорционально размеру его доли в общем имуществе многоквартирного дома следующее:
- ремонт лифтов, шлагбаумов, приборов контроля (видеокамер) и доступа в помещения (домофон);
 - вывоз крупногабаритного мусора ,
 - услуги консьержа, охраны;
 - капитальный ремонт;
 - озеленение на земельном участке, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома,
 - уборка приквартирных площадок;
 - ремонт и обслуживание элементов придомовой территории (тротуарная плитка, бордюры и т.п.)
 - расходы за теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, используемые для общедомовых нужд, согласно общедомовым приборам учета;
 - содержание, уборку и ремонт детских игровых площадок,
 - ремонт дверей в помещениях общего пользования.
- 6.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 6.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами установленными уполномоченными органами.
- 6.5. Размер оплаты за общее содержание и организацию текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и управления многоквартирным домом устанавливается в размере 25 (двадцать пять) рублей 50 копеек за 1 кв. м от общей площади помещения.
- 6.6. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение). В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.
- 6.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 6.8. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 6.9. Порядок внесения платежей:
Оплата коммунальных услуг и услуг оказываемых УК осуществляется Собственником не позднее 20 -го числа месяца следующего за истекшим, на расчетный счет Управляющей компании.
Оплата производится на основании платежных документов, передаваемых Управляющее компанией Собственнику не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетных периодом.
При внесении платы за услуги и работы с нарушением сроков оплаты начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
Счет для оплаты, в том числе коммунальных услуг доставляется Собственнику путем помещения его в почтовый ящик.
- 6.10. Управляющая компания осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ.
- 6.11. Иные условия договора, изменение сроков выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.
- 6.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника или иного пользователя рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны; наименование, дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.
- 6.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании . О дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 6.14. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или членов его семьи внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из норматив потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.15. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения установленного в соответствии с настоящим договором размера платы за содержание и ремонт помещений.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 договора. Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300(одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате таких нарушений (аварийных и иных ситуаций)..

7.6. Собственник, а также члены семьи Собственника несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.7. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам органов городского самоуправления г. Краснодара в соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.13. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющей компании», которые возникли не по поручению Собственников.

7.14. 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.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.3. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя предоставление Собственнику помещения многоквартирного дома (на основании поданного им заявления) информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома и ежегодных отчетов о деятельности Управляющей компании.

8.4. Критериями качества работы Управляющей компании являются:

- эффективно выполненные мероприятия по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику и членам его семьи;

8.5. Во всем ином, о чем стороны не предусмотрели в настоящем договоре, стороны определились руководствоваться действующим законодательством.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен сроком на 1 один год.

Начало действия договора - с момента его подписания обеими сторонами.

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

10.3. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.4. Изменение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение.

10.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.7. 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 компании стоимость выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а так же затраты связанные с управлением многоквартирного дома в течение месяца с момента расторжения договора.

10.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения к нему:

Приложение №1- Список собственников, подписавших настоящий Договор;

Приложение №2 – Перечень услуг и работ по содержанию и управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома;

Приложение №3 – Перечень услуг по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома;

Приложение №4 – Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного жилого дома;

Приложение №5- Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 6 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Управляющая компания «Оскар»

Место нахождения: г. Краснодар, ул. им.

40-летия Победы, д.34

ИНН 2311167662 КПП 231101001

Р/С 40702810647410000379

К/С 30101810400000000700

Филиал «Южный» ОАО «УРАЛСИБ»

г.Краснодар

БИК040349700

Собственник:

Собственник

Согласно Приложению № 1 к договору

Директор _____ О.А. Ложкин

Приложение №1- к договору управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и Собственниками)
« Список собственников, подписавших настоящий Договор»

№ п/п	№ квартиры/ помещения	Реквизиты свидетельства о праве собственности на помещение/ доверенности представителя	ФИО (наименование) собственника	кв. м. (соглас но свидете льству)	дата подписан ия договора	Подпись собственника
1	1					
2	2					
3	3					
4	4					
5	5					
6	6					
7	7					
8	8					
9	9					
10	10					
11	11					
12	12					
13	13					
14	14					
15	15					
16	16					
17	17					
18	18					
19	19					
20	20					
21	21					
22	22					
23	23					
24	24					
25	25					
26	26					
27	27					
28	28					
29	29					
30	30					
31	31					
32	32					
33	33					
34	34					
35	35					
36	36					
37	37					

38	38				
39	39				
40	40				
41	41				
42	42				
43	43				
44	44				
45	45				
46	46				
47	47				
48	48				
49	49				
50	50				
51	51				
52	52				
53	53				
54	54				
55	55				
56	56				
57	57				
58	58				
59	59				
60	60				
61	61				
62	62				
63	63				
64	64				
65	65				
66	66				
67	67				
68	68				
69	69				
70	70				
71	71				
72	72				
73	73				
74	74				
75	75				
76	76				
77	77				
78	78				
79	79				
80	80				
81	81				
82	82				
83	83				
84	84				
85	85				
86	86				
87	87				
88	88				

89	89				
90	90				
91	91				
92	92				
93	93				
94	94				
95	95				
96	96				
97	97				
98	98				
99	99				
100	100				
101	101				
102	102				
103	103				
104	104				
105	105				
106	106				
107	107				
108	108				
109	109				
110	110				
111	111				
112	112				
113	113				
114	114				
115	115				
116	116				
117	117				
118	118				
119	119				
120	120				
121	121				
122	122				
123	123				
124	124				
125	125				
126	126				
127	127				
128	128				
129	129				
130	130				
131	131				
132	132				
133	133				
134	134				
135	135				
136	136				
137	137				
138	138				
139	139				

140	140				
141	141				
142	142				
143	143				
144	144				
145	145				
146	146				
147	147				
148	148				
149	149				
150	150				
151	151				
152	152				
153	153				
154	154				
155	155				
156	156				
157	157				
158	158				
159	159				
160	160				
161	161				
162	162				
163	163				
164	164				
165	165				
166	166				
167	167				
168	168				
169	169				
170	170				
171	171				
172	172				
173	173				
174	174				
175	175				
176	176				
177	177				
178	178				
179	179				
180	180				
181	181				
182	182				
183	183				
184	184				
185	185				
186	186				
187	187				
188	188				
189	189				
190	190				

191	191				
192	192				
193	193				
194	194				
195	195				
196	196				
197	197				
198	198				
199	199				
200	200				
201	201				
202	202				
203	203				
204	204				
205	205				
206	206				
207	207				
208	208				
209	209				
210	210				
211	211				
212	212				
213	213				
214	214				
215	215				
216	216				
217	217				
218	218				
219	219				
220	220				
221	221				
222	222				
223	223				
224	224				
225	225				
226	226				
227	227				
228	228				
229	229				
230	230				
231	231				
232	232				
233	233				
234	234				
235	235				
236	236				
237	237				
238	238				
239	239				
240	240				
241	241				

242	242					
243	243					
244	244					
245	245					
246	246					
247	247					
248	248					
249	249					
250	250					

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА с 01.04.2014 г.**

Адрес дома: ул. им.40-летия Победы,60

Характеристика: 25 этажей,1 подъездов, 250 квартир
площадь 18493,1 м.кв.

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию жилых домов	Ед.измер	Единичная расценка	периодичность выполняемых работ за период с 01.04.2014 г. по 31.12.2014 г.	объем выполняемых работ	Итого затрат	Размер платы в руб. на 1 кв.м. в месяц
	1. КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ					16323,28	0,10
1.1.	КРОВЕЛЬНЫЕ					16323,28	0,10
1.1.1.	Заделка вентиляционных проходов и их раскрытие	1шт.	177,84	1	40	7113,60	0,04
1.1.2.	Очистка кровли от мусора	1 кв.м.	2,92	1	1577,0	4604,84	0,03
1.1.3.	Очистка тех. этажа от мусора	1 кв.м.	2,92	1	1577,0	4604,84	0,03
2.	ВНУТРИДОВОМОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ					378824,56	2,28
2.1.	ОТОПЛЕНИЕ					218745,60	1,31
2.1.1.	Промывка системы центрального отопления	100 куб. объёма здания	196,04	1	559,11	109607,92	0,66
2.1.2.	Первое рабочее испытание ц/о	100 м	806,01	1	44,74	36060,89	0,22
2.1.3.	Рабочая проверка системы в целом	100 м	857,15	1	44,74	38348,89	0,23
2.1.4.	Окончательная проверка системы при сдаче	100 м	317,53	1	44,74	14206,29	0,09
2.1.5.	Ликвидация воздушных пробок в стояке	1 стояк	94,185	1	4	376,74	0,00
2.1.6.	Мелкий ремонт изоляции	1 м.					
	диаметр трубы 100		161,85	0,05	1601	12956,09	0,08
2.1.7.	Снятие параметров теплоносителя с осмотром (плановые 1 раз в неделю) и по обращениям жильцов	1 ж.д	29,21	26	1	759,46	0,00

2.1.8.	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для поверки	1 прибор	59,18	1	18	1065,24	0,01
2.1.9.	осмотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах	1000 кв. м.	851,44	2	3,150	5364,07	0,03
2.2.	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ					127760,21	0,77
2.2.1.	Временная заделка свищей (хомуты):						0,00
	Ф до 50 мм	1 место	173,84	0,03	6800	35463,36	0,21
	Ф до 100 мм	1 место	294,59	0,03	85	751,20	0,00
2.2.2.	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100п.м.	415,04	4	48,62	80716,98	0,48
2.2.3.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролет между ревизиями	156,43	0,1	495	7743,29	0,05
2.2.4.	Консервация поливомоечных кранов х/в и г/в в мусорокамерах (на зиму)	1 кран	32,12	3	8	770,88	0,00
2.2.5.	Снятие показаний вводных водомеров	1 счетчик	19,21	25	2	960,50	0,01
2.2.6.	Снятие параметров теплоносителя ГВС с осмотром (плановые 1 раз в неделю) и по обращениям жильцов	1 ж.д	19,21	52	1	998,92	0,01
2.2.7.	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)	1 счетчик	59,18	0,5	12	355,08	0,00
2.3.	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ					32318,76	0,19
2.3.1.	Замена перегоревшей электрической лампочки в МОП	шт.	85,08	0,5	675	28714,50	0,17
2.3.2.	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	1925,73	2	0,6	2310,88	0,01
2.3.3.	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов в МОП и лифтах	1 счетчик	19,21	25	2	960,50	0,01
2.3.4.	Осмотры вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 жилой дом	166,44	2	1	332,88	0,00
3.	РАБОТЫ ПО САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ					914395,11	5,49

3.1.	УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ					432638,72	2,60
3.1.1.	Подметание придомовой территории с усовершенствованным покрытием 2 класс территории	1 кв.м.	0,62	124	3037,55	233526,84	1,40
3.1.2.	Подметание придомовой территории с неусовершенствованным покрытием 2 класс территории	1 кв.м.	0,78	124	360,00	34819,20	0,21
3.1.3.	Подметание придомовой территории без покрытия 2 класс территории	1 кв.м.	0,47	124	219,00	12763,32	0,08
3.1.4.	Уборка газонов от случайного мусора(уборка цветника)	1 кв.м.	0,35	124	1511,35	65592,59	0,39
3.1.5.	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора во время листопада	1 кв.м.	3,36	10	1511,35	50781,36	0,31
3.1.6.	Уборка приямков	1 приямков	95,88	12	14,00	16107,84	0,10
3.1.7.	Сдвигание свежесвыпавшего снега с толщиной более 2 см вручную в валы или кучи с пешеходных дорожек с усовершенствованным покрытием с устройством прохода шириной 1 м	1 кв.м.	3,17	10	114,80	3639,16	0,02
3.1.8.	Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда (2 раза в сутки)	1 кв.м.	2,10	10	114,80	2410,80	0,01
3.1.9.	Уход за зелеными насаждениями: покос травы на газонах придомовой территории	1 кв.м.	1,72	5	1511,35	12997,61	0,08
3.3.	УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК					481756,39	2,89
3.3.1.	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	2,47	62	82,20	12588,11	0,08
3.3.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, оборудованных лифтом и мусоропроводом	1 кв.м. лестничных клеток	2,57	124	506,30	161347,68	0,97

3.3.3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, оборудованных лифтом	1 кв.м. лестничных клеток	2,90	62	1518,90	273098,22	1,64
3.3.5.	Мытье пола кабины лифта	1 кв.м. пола	3,22	124	16,90	6747,83	0,04
3.3.6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 кв.м.	3,60	25	142,85	12856,50	0,08
3.3.7.	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	5,03	6	82,20	2480,80	0,01
3.3.8.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, оборудованных лифтом	1 кв.м. лестничных клеток	4,16	6	506,30	12637,25	0,08
3.3.9.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, оборудованных лифтом	1 кв.м. лестничных клеток	3,47	6	1518,90	31623,50	0,19
4.	СПЕЦРАБОТЫ					1139252,49	6,84
1.	АТС	кв.м.	0,65	25	18493,10	300512,88	1,81
2.	Дератизация	кв.м.	5,84	1	1483,60	8664,22	0,05
3.	Дезинсекция	кв.м.	5,72	0,5	1483,60	4243,10	0,03
4.	Обследование вентканалов	шт.	44,53	1	45	2003,85	0,01
5.	Периодическое техническое освидетельствование лифтов	шт.	5000,00	2	1	10000,00	0,06
6.	Обслуживание приборов учета, в т.ч.						
	Поверка водомеров	шт.	1500,00	2	2	6000,00	0,04
	Снятие показаний с теплосчетчиков	шт.	2165,00	25	1	54125,00	0,33
	Обслуживание теплосчетчиков	шт.	2932,50	6	1	17595,00	0,11
	Поверка теплосчетчиков	шт.	61841,44	1	1	61841,44	0,37
7.	АСПЗ	шт.	2667,84	25	3	200 088,00	1,20
8.	Техническое обслуживание лифтов	шт	4012,00	10	2,0	80240,00	0,48
9.	Сбор, вывоз и утилизация отходов	м3	285,00		624,4	177939,00	1,07
10.	Энергоаудит	шт	44000,00	0,25	1	11000,00	0,07
11.	Обслуживание ЗПУ	шт.	240,00	25	5	30000,00	0,18
12.	Обслуживание ИТП	шт.	7000,00	25	1	175000,00	1,05
	Всего затрат					2448795,44	14,71

ООО «Управляющая компания «Оскар»
Место нахождения: г. Краснодар, ул. им.
40-летия Победы, д.34
ИНН 2311167662 КПП 231101001
Р/С 40702810647410000379
К/С 30101810400000000700
Филиал «Южный» ОАО «УРАЛСИБ»
г.Краснодар
БИК040349700

Директор _____ О.А. Ложкин

Собственник:

Собственник
Согласно Приложению № 1 к договору

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

-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;

-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;

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

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

-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;

-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) учета;

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

-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.

ООО «Управляющая компания «Оскар»
Место нахождения: г. Краснодар, ул. им.
40-летия Победы, д.34
ИНН 2311167662 КПП 231101001
Р/С 40702810647410000379
К/С 30101810400000000700
Филиал «Южный» ОАО «УРАЛСИБ»
г.Краснодар
БИК040349700

Директор _____ О.А. Ложкин

Собственник:
Собственник
Согласно Приложению № 1 к договору

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

N п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов
1	2
1	Фундаменты и подвальные помещения
	Ремонт стяжек
2	Стены
	Герметизация деформационных швов
	Заделка выбоин и трещин на поверхности кирпича
3	Перекрытия
	Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования
4	Крыши
	Смена верхнего слоя рулонной кровли на покрытие из наплавляемого материала
	Смена колпаков на вентиляционных трубах
5	Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования
	Замена штапиков уплотнения стеклопакетов
	Замена фурнитуры
	Снятие дверных полотен
	Ремонт дверных полотен
	Смена дверных петель
	Смена дверных ручек
	Смена оконных петель
	Смена оконных механизмов
	Смена уплотнителей на дверях
	Смена уплотнителей на окнах
6	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, балконами верхних этажей
	Заделка выбоин в полах площадью до 0,5 кв. м
	Ремонт металлических лестничных решеток
	Смена керамической плитки в полах
	Смена плинтусов лестничных площадок

	Ремонт козырьков над входами
7	Внутренняя отделка в местах общего пользования
	Восстановление штукатурки по камню и бетону
	Обмазка раствором коробок и т.д.
	Ремонт штукатурки откосов
	Простая окраска клеевым составом стен и потолков
	Простая грунтовка стен
	Окраска откосов дверей
	Масляная окраска перил
	Масляная окраска металлических ограждений лестничных маршей
8	Наружная отделка
	Ремонт цоколя
	Окраска прямков цоколя
9	Центральное отопление
	Смена арматуры вентиля диаметром до 20 мм
	Смена арматуры вентиля диаметром до 32 мм
	Смена арматуры вентиля диаметром до 50 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 15 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 20 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 25 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 32 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 50 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 80 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 100 мм
	Восстановление тепловой изоляции трубопроводов
10	Вентиляция
	Ремонт вентиляционных коробов
11	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 15 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 20 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 25 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 32 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 50 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 80 мм
	Смена внутренних трубопроводов диаметром до 100 мм
	Смена арматуры вентиля диаметром до 20 мм

	Смена арматуры вентилях диаметром до 50 мм
	Смена арматуры задвижек диаметром до 50 мм
	Смена арматуры задвижек диаметром до 100 мм
12	Электротехнические устройства в местах общего пользования
	Смена вышедших из строя выключателей
	Смена патронов
	Смена светильников
	Смена пакетных выключателей
	Ремонт групповых щитков в местах общего пользования со сменой автоматов
	Ремонт силового распределительного шкафа (вводных распределительных устройств)
	Замена электросчетчиков вводных устройств
	Демонтаж проводов диаметром до 6 мм (в трубах)
	Прокладка проводов диаметром до 6 мм (в трубах)
13	Внешнее благоустройство
	Смена и ремонт покрытий из тротуарной плитки толщиной до 60 мм площадью до 5 кв. м
	Средний ремонт металлических ограждений детских площадок и др.
	Окраска металлических конструкций детских площадок
14	Разные работы
	Ремонт затворов мусоропровода
	Ремонт мусоросборочных камер

ООО «Управляющая компания «Оскар»
Место нахождения: г. Краснодар, ул. им.
40-летия Победы, д.34
ИНН 2311167662 КПП 231101001
Р/С 40702810647410000379
К/С 30101810400000000700
Филиал «Южный» ОАО «УРАЛСИБ»
г.Краснодар
БИК040349700

Собственник:

Собственник
Согласно Приложению № 1 к договору

Директор _____ О.А. Ложкин

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома №60 по ул. им. 40-летия Победы г. Краснодара

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО МНОГОКВАРТИРНОМУ ДОМУ

Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. 40-лет Победы в г. Краснодаре (25-этажный 1-секционный 250-квартирный жилой дом литер «Б» площадью 878, 4 кв.м., подвал «под/Б» площадью 1648,9, кв.м., технический этаж «над/Б» площадью 982, 6 кв.м., технический этаж «над/над/Б» площадью 196,1 расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. 40-летия Победы, 60,

Год постройки 2014 г.

Материал стен: монолитные железобетонные стены и перекрытия.

- Наружные стены трехслойные кирпичные с утеплителем.

2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

№п.п.	Вид	Описание	Количество/площадь
1.	Лестницы, лестничные площадки и клетки	С 1 по 24 этаж,	650, 8 кв.м.
2.	Переходные балконы	С 1 по 24 этаж	151,8 кв.м.
3.	Мусоросборник	С 1 по 24 этаж	70,7 кв.м.
4.	Лифты	№1(В7NS-6078)грузоподъемность -500 кг №2(В7NS-6079) грузоподъемность -500 кг №3(В7NS-6080) грузоподъемность -1000 кг	1 1 1
5.	Лифтовая шахта		3шт
6.	Коридор	С 1 по 24 этаж	1967,7 кв.м.
7.	Технический этаж		1002,2 кв.м.
8.	Подвал		929,23 кв.м.
9.	Крыша		1087 кв.м.
10.	Крыльцо		23,1 кв.м.
11.	Пандус		20,0 кв.м.
12.	Приямки		14,1 кв.м.
13.	Ограждающие несущие конструкции	Подпорная стенка из монолитного железобетона переменного сечения на железобетонном фундаменте с ростверком и ж/б ленточном фундаменте по гравийно-песчаной подготовке	150 м
14.	Ограждающие не несущие конструкции	Металлическое ограждение высотой 2 м, длиной 194,5 м.	389 кв.м.
15.	Оборудование	Шлагбаум в сборе, стрела 6 м. Контролер доступа со считывателем карт Кабели силовые длиной Ворота распашные электрические Ворота распашные Калитки металлические Светильник на опоре торшерной марки высотой 5 м Сети водоснабжения: ввод хозяйственного водопровода на территорию объекта выполнен парными трубами ПНД диаметром 160 мм через распределительную камеру, в которой установлены пожарные гидранты (2 шт.), протяженностью 45 м.	3 шт. 780 м. 1 шт. 2 шт. 2 шт. 11 шт. 1шт.

		<p>Для учета водопотребления в камере ВНС установлен водомерный узел: пожарный водопровод выполнен парными трубами ПНД диаметром 160 мм, протяженностью 25 м.</p> <p>Наружные сети ливневой канализации Наружные сети хозяйственно-бытовой канализации</p> <p>Узлы учета общедомового учета тепла</p> <p>Оборудование передачи данных системы – ретрансляторы РКД</p> <p>Блок диспетчеризации</p> <p>Серверное оборудование</p>	<p>1 шт.</p> <p>43м.</p> <p>29,5 м.</p> <p>3 шт.</p> <p>2 шт.</p> <p>1 комплект 2 шкафа</p>
16.	Земельный участок		3250 кв.м.
17.	Элементы озеленения и благоустройства	<p>Детская игровая площадка с покрытием мелкофракционным щебнем(детский игровой комплекс, круговая карусель, песочница, качели, качалки)</p> <p>Урны</p> <p>Скамьи</p> <p>Деревья и кустарники, высаженные в открытый грунт (туи)</p>	<p>320 кв.м.</p> <p>16шт.</p> <p>8шт.</p> <p>24 шт.</p>

ООО «Управляющая компания «Оскар»
Место нахождения: г. Краснодар, ул. им.
40-летия Победы, д.34
ИНН 2311167662 КПП 231101001
Р/С 40702810647410000379
К/С 30101810400000000700
Филиал «Южный» ОАО «УРАЛСИБ»
г.Краснодар
БИК040349700

Директор _____ О.А. Ложкин

Собственник:
Собственник
Согласно Приложению № 1 к договору

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и Собственниками) – «Предельные сроки устранения
неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых
домов и их оборудования»

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ООО «Управляющая компания «Оскар»
Место нахождения: г. Краснодар, ул. им.
40-летия Победы, д.34
ИНН 2311167662 КПП 231101001
Р/С 40702810647410000379
К/С 30101810400000000700
Филиал «Южный» ОАО «УРАЛСИБ»
г.Краснодар
БИК040349700

Собственник:
Собственник
Согласно Приложению № 1 к договору

Директор _____ О.А. Ложкин