ДОГОВОР № 3
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г.Краснодар «31» июля 2013г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4/14 по улице Селезнева в Карасунском внутригородском округе города Краснодара от «27» июля 2013 г. между Сторонами: с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью « Паритет»**, в лице генерального директора Пашинина Игоря Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, и с другой стороны **собственниками помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, **ул. Селезнева, д. 4/14,** именуемыми в дальнейшем Собственник, согласно списку (приложение № 1) - о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № 1 от «27» июля 2013 г.).

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Предмет договора

2.1 Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 4/14, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет потребителей.

2.1.2. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

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

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

2.1.6. Начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, прием и обработка платежей за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, печать и доставка платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей.

2.1.9. Подготовка предложений собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника (пользователя).

2.1.12. Ведение и хранение технической документации, внесение в нее изменений, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

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.

2.1.15. Выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

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

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию Приложение № 2 и текущему ремонту Приложение № 3 утвержденными собственниками помещений в многоквартирном доме.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома выполняется в соответствии с планом работ, согласованным с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома (председателем совета многоквартирного дома).

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

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

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация определен в Приложении № 4 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006 N 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 5 к настоящему договору).

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

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств;

3.1.3. Приступить к предоставлению коммунальных услуг, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса на основании договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.1.4. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.18. настоящего Договора.

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

3.1.5. В случае необходимости письменно информировать уполномоченного представителя собственников помещений (председателя совета многоквартирного дома) в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме для утверждения на общем собрании собственников помещений.

3.1.6. Выполнение работ оформлять «Актами выполненных работ» согласованными председателем Совета дома.

3.1.7. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений.

3.1.8. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2. **Управляющая организация вправе**:

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

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях собственников.

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

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с потребителей по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц за счет средств, поступивших в рамках оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2.6. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.7. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма.

3.2.8. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому

количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих, подписываемым уполномоченным представителем собственников.

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

3.3. **Собственник обязуется**:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

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

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.16. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 7 дней.

3.3.17. Уведомлять Управляющую организацию не более, чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.4. **Собственник вправе:**

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

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

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

3.4.4. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3.5. **Собственник не вправе:**

3.5.1.Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2.Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

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

3.5.4.Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов.

2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

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

Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «27» мая 2013) на срок не менее чем один год в соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы за жилое помещение в размере 12,25руб. за один кв.м. общей площади помещения(й) на 2013 год. Размер платы за вывоз мусора устанавливается на срок не менее чем один год в размере 2,69 руб. м2.

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

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

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

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации. Объем общедомовых нужд, превышающий норматив, оплачивается за счет средств собственников помещений.

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

4.9. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.11. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно для сведения в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего договора.

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

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

5.6. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

7.4. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор заключается на срок с «31» июля 2013г. до «31» июля 2018 г.

8.2. Договор считается пролонгированным на следующий срок в полном объеме, если за месяц до окончания его срока действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

9.3. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - у «Управляющей организации». «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.5. Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется

Уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме.

9.6. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) управляющей организацией оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

9.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

– Приложение №1 – Список Собственников.

– Приложение №2 – Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

– Приложение №3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

– Приложение №4 – Перечень коммунальных услуг.

– Приложение №5 – Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности.

– Приложение №6 – Перечень работ по управлению.

– Приложение №7 – Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:	«Собственник»:
ООО «Паритет» 350059, г.Краснодар ул. Новороссийская, 236 ОГРН 1062312011310 ИНН/КПП 2312124372/ 231201001 р/с 40702810352440008584 в филиале «Южный» ОАО «УРАЛСИБ» г.Краснодар БИК 040349700 к/с 30101810400000000700 Генеральный директор _____ И.А. Пашинин Телефоны 289-60-94	список собственников Приложение № 1 договору

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме № 4/14 по ул. Селезнева (протокол № 1 от «27» июля 2013г.)

Уполномоченным представителем многоквартирного дома в целях исполнения данного договора выбран(а) _____

Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется _____

Председатель собрания _

Секретарь собрания _

Приложение № 1 к Договору № 3
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «31» июля 2013 г.

Список собственников
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
ул. Селезнева, дом № 4/14

№пп	ФИО собственника	№ квартиры	№ нежилого помещения	Общая площадь	серия св-ва	№ св-ва	дата выдачи
1.		4		56,2	23-АЛ	931109	01.07.2013
		6		30,4	23-АЛ	951775	11.07.2013
		11		30,4	23-АЛ	853926	04.07.2013
		12		37,6	23-АЛ	904927	01.07.2013
		13		38,9	23-АЛ	970549	28.06.2013
		16		30,4	23-АЛ	979148	11.07.2013
		19		56,2	23-АЛ	979185	11.07.2013
		21		30,4	23-АЛ	904878	01.07.2013
		23		38,9	23-АЛ	853945	04.07.2013
		25		54,6	23-АЛ	979253	12.07.2013
		26		30,4	23-АЛ	979147	11.07.2013
		27		37,6	23-АЛ	970593	28.06.2013
		28		38,9	23-АЛ	904887	01.07.2013
		29		56,2	23-АЛ	970562	28.06.2013
		30		54,6	23-АЛ	931108	01.07.2013
			Подвал №1				
			1	5,8	23-АЛ	970835	03.07.2013
			2	2,7	23-АЛ	951779	11.07.2013
			3	1,2	23-АЛ	964989	12.07.2013
			4	34,8	23-АЛ	951503	01.07.2013
			5	34,8	23-АЛ	620996	28.06.2013
			6	6,7	23-АЛ	970538	28.06.2013
			7	7,2	23-АЛ	979223	12.07.2013
			8	2,3	23-АЛ	797209	11.07.2013
			9	36,3	23-АЛ		
			10	2,4	23-АЛ	951834	12.07.2013
			11	1,3	23-АЛ	951833	12.07.2013
			12	53,8	23-АЛ	970879	04.07.2013
			13	2	23-АЛ	970660	01.07.2013
			14	1,4	23-АЛ	970639	01.07.2013
			15	39,4	23-АЛ	904891	01.07.2013
			16	9,9	23-АЛ	797379	03.07.2013
			17	2,4	23-АЛ	951851	12.07.2013
			18	1,7	23-АЛ	964555	03.07.2013
			19	13,9	23-АЛ	979224	12.07.2013
			20	17,4	23-АЛ	964602	04.07.2013
			21	39,9	23-АЛ	956258	11.07.2013
			22	1,6	23-АЛ	931341	04.07.2013
			23	1,6	23-АЛ	797244	12.07.2013
			24	46,5	23-АЛ	970670	01.07.2013
			25	4,4	23-АЛ	970901	04.07.2013

			26	7,4	23-АЛ	797210	11.07.2013
			27	7	23-АЛ	970671	01.07.2013
			28	3,9	23-АЛ	797246	12.07.2013
			29	29,2	23-АЛ	979245	12.07.2013
			30	18,7	23-АЛ	904892	01.07.2013
			35	1,7	23-АЛ	970880	04.07.2013
			36	1,3	23-АЛ	951831	12.07.2013
			37	27,9	23-АЛ	964556	03.07.2013
			38	30,3	23-АЛ	931110	01.07.2013
			39	1,3	23-АЛ	853944	04.07.2013
			40	2,4	23-АЛ	979252	12.07.2013
			41	4,2	23-АЛ		
			42	49,4	23-АЛ	964986	12.07.2013
			43	36,9	23-АЛ	964996	12.07.2013
			44	1,9	23-АЛ	951505	01.07.2013
			45	14,6	23-АЛ	956324	12.07.2013
			46	2,2	23-АЛ	964987	12.07.2013
			47	1,6	23-АЛ	970805	03.07.2013
			48	2,2	23-АЛ	797376	03.07.2013
			49	53,1	23-АЛ	853888	03.07.2013
			50	2	23-АЛ	951721	11.07.2013
			51	1,5	23-АЛ	797245	12.07.2013
			52	5,8	23-АЛ	964600	04.07.2013
			53	35,8	23-АЛ	964815	12.07.2013
			54	6,9	23-АЛ	951714	11.07.2013
			55	7,9	23-АЛ	956325	12.07.2013
			56	83,6	23-АЛ	964814	12.07.2013
			57	2,4	23-АЛ	797243	12.07.2013
			58	1,2	23-АЛ	964601	04.07.2013
			59	2,8	23-АЛ	620995	28.06.2013
			60	1,2	23-АЛ	888280	03.07.2013
2.		32		59,7	23-АЛ	951742	11.07.2013
		38		30,1	23-АЛ	904889	01.07.2013
		40		38,2	23-АЛ	964605	04.07.2013
		43		32,3	23-АЛ	970524	28.06.2013
		44		27,8	23-АЛ	964606	04.07.2013
		51		27,8	23-АЛ	951569	04.07.2013
		52		30,1	23-АЛ	951565	04.07.2013
		53		59,7	23-АЛ	964604	04.07.2013
		54		38,2	23-АЛ	892751	25.06.2013
		55		39	23-АЛ	956259	11.07.2013
		58		27,8	23-АЛ	951781	11.07.2013
		60		59,7	23-АЛ	979183	11.07.2013
		64		32,3	23-АЛ	951563	04.07.2013
		65		27,8	23-АЛ	904877	01.07.2013
		66		30,1	23-АЛ	97059	28.06.2013
		67		59,7	23-АЛ	951572	04.07.2013
		72		27,8	23-АЛ	979146	11.07.2013
		73		55,2	23-АЛ	951722	11.07.2013
		74		55,9	23-АЛ	970523	28.06.2013
		76		37,6	23-АЛ	904890	01.07.2013
		80		39	23-АЛ	620997	28.06.2013
		81		37,6	23-АЛ	970808	03.07.2013
		87		30,2	23-АЛ	853942	04.07.2013
		93		55,2	23-АЛ	951772	11.07.2013
		94		55,9	23-АЛ	853932	04.07.2013
		95		39	23-АЛ	970525	28.06.2013
		96		37,6	23-АЛ	970898	04.07.2013

		98		55,2	23-АЛ	888279	03.07.2013
		101		37,6	23-АЛ	970537	08.05.2013
		102		30,2	23-АЛ	904888	01.07.2013

«Управляющая организация»: **«Собственники»:**

Генеральный директор

_____ И.А. Чашинин

Приложение № 2 к Договору № 3
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «31» июля 2013 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 1 раза в квартал, при необходимости - с участием уполномоченного представителя дома).

1.Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов) - в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам

2.Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов) - в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам

3.Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам

4.Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал) – постоянно

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1.Побелка цоколя – 1 раз в год

2.Укрепление водосточных труб, колен и воронок - по мере необходимости

3.Консервация системы центрального отопления - 1 раз в год

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1.Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях - по мере необходимости

2.Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления - ежегодно

3.Выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

4. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках – по мере необходимости;

5. Закрытие продухов в подвалах, ремонт слуховых окон – по мере необходимости.

Г. Аварийное обслуживание

1.Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды,

электроэнергии и т.п) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, залитие, замыкание проводки и т.п.). - постоянно, по заявкам
2.Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т.п. - постоянно, по заявкам
3.Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков - по заявкам

Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета

1.Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией), снятие показаний - ежемесячно
2.Поверка общедомовых приборов учета - в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией

Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности

1.Уборка и очистка придомовой территории - по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
2.Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли) - по мере необходимости
3.Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. - по мере необходимости
4.Уборка помещений общего пользования (подметание и мытье лестничных клеток и маршей) - по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
5.Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией) - по графику
6.Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории - объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
7.Выкашивание травы - не менее 2 раз в течение мая-сентября
8.Устройство клумб - объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
9.Уход за клумбами (прополка, полив) - еженедельно
10.Дезинсекция, дератизация подвальных помещений - не менее одного раза в год
11.Принятие первичных мер противопожарной безопасности
в соответствии с пожарной декларацией

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

_____ И.А. Пашинин

«Собственник»:

Список собственников
Приложение № 1 к договору

Приложение № 3 к Договору № 3
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «31» июля 2013 г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

«Управляющая организация»:	**«Собственник»:**
Генеральный директор	
_____ И.А. Пашинин	Список собственников Приложение № 1 к договору

Приложение № 4 к Договору № 3
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «__» июля 2013 г.

Перечень коммунальных услуг

Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение
Отопление
Электроснабжение

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

_____ И.А. Пашинин

«Собственник»:

Список собственников
Приложение № 1 к договору

Приложение № 5 к Договору № 3
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «31» июля 2013 г.

АКТ
технического состояния многоквартирного дома № 4 /14 по улице Селезнева в пределах эксплуатационной ответственности

г. Краснодар «31» июля 2013 г.

Комиссия в составе представителей ООО «Паритет» и представителя собственников Бланк Альберта Александровича произвели обследование **многоквартирного дома № 4/14 по улице Селезнева** и установила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 2012

Материал стен кирпич

Число этажей 6

Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м

Мансарда _____ кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб
.
Износ 0 руб., или 0 %

Общая площадь помещений 4989,2 кв. м
В том числе:
Жилая ____ кв. м.

Кол-во квартир 102 комнат ____

Съемщиков жилых помещений (кол-во) ____, жильцов _____

Торговые помещения ____ кв. м, производственные ____ кв. м
Учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м
Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
Прочие _____ кв. м

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты		кв. м
Стены		кв. м
Фасады		кв. м
В том числе: Балконы		шт.
Карнизы		п. м
Водоотводящие устройства		п. м
Кровля		кв. м

Перекрытия		кв. м
Полы		кв. м
Окна		шт.
Двери		шт.
Лестничные марши		кв. м
Печи и очаги		шт.
Благоустройство: Отмостки и тротуары		кв. м
Покрытие дорожных территорий		кв. м
Заборы, ограды		п. м
Ворота		шт.
Зеленые насаждения		кв. м

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

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

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в _____ состоянии и нуждаются/не нуждаются в ремонте _____ _____.

ООО «Паритет» Представитель собственников МКД

_____ С.А. Пашинин

Приложение № 6 к Договору № 3
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «31 июля 2013 г.

.

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

№	Наименование
1.	Организация эксплуатации многоквартирного дома
2.	Мониторинг технического состояния дома
3.	Составление актов
4.	Планирование работ по содержанию и ремонту
5.	Составление сметных расчетов
6.	Восстановление и ведение технической документации
7.	Делопроизводство и хранение документации
8.	Управление персоналом
9.	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей
10.	Услуги паспортиста
11.	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями
12.	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)
13.	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета
14.	Ведение электронной базы потребителей
15.	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги
16.	Оформление и доставка квитанций
17.	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок
18.	Ведение лицевого счета многоквартирного дома
19.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления
20.	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности
21.	Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)
22.	Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17, 21)
23.	Банковское обслуживание расчетного счета
24.	Информационная работа с собственниками

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

_____ И.А. Пашинин

«Собственник»:

Список собственников
Приложение № 1 к договору