

ДОГОВОР № 05
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Краснодар

«30» октября 2014г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 49 по улице Морская в Западном внутригородском округе города Краснодара от 29 октября 2014г. 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, Западный внутригородской округ, ул. **Морская, д. 49**, 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 № 2 от «29» октября 2014 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. Морская, д.49, 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 (непредвиденные) виды работ согласно перечню работ и услуг по текущему ремонту.

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

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

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

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы 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».

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. Вести ежемесячный учет показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

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

3.1.9. Осуществлять ведение паспортного учета проживающих в жилых помещениях граждан, содействовать в оформлении регистрации по месту жительства (пребывания), снятии с регистрационного учета собственников и проживающих с ними лиц.

3.1.10. В соответствии с установленными требованиями Пожарной безопасности заключить договор на техническое обслуживание противопожарной системы.

3.1.11. Осуществлять оценку соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

3.1.12. Заключить договор страхования ответственности владельца лифта как объекта повышенной опасности.

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. 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 деликатным 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.

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. За свой счет нести расходы на пожарную безопасность многоквартирного дома.

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 с целью дальнейшего рассмотрения возможности реализации внесения изменений.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, складирования мусора на лестничных площадках, крыльце, 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. 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.

3.3.14. 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.

3.3.15. Уведомлять Управляющую организацию не позднее, чем в десятидневный срок, об отчуждении жилого помещения.

3.3.16. Ежемесячно с 23 по 25 число текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета.

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. 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, теплые полы за счет 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.

3.6. Собственнику запрещено:

3.6.1. Проводить какие либо работы в границах собственной квартиры нарушающие проектное решение застройщика.

3.6.2. Соединять квартиры, находящиеся одна над другой с полным либо же частичным производением демонтажа межэтажных перекрытий и плит.

3.6.3. Нарастивать площади ваннх комнат и санузлов путем уменьшения площади жилых помещений, перемещать их в иные помещения.

3.6.4. Производить любые операции с несущими конструкциями (даже если идет речь о нише для микроволной печи).

3.6.5. Демонтировать балконные блоки, в т.ч. соединять лоджии и балконы с примыкающими помещениями методом разбивания наружных стен.

3.6.6. В процессе ремонтных работ удалять звукоизоляцию с основания полов.

3.6.7. Производить демонтаж каналов вентиляции.

3.6.8. Строить погреба, пристраивать помещения к квартирам, размещенным на нижних этажах многоквартирного дома.

3.6.9. Производить установку спутниковых антенн на фасадах с выходом на улицу.

3.6.10. Производить перенос на лоджии и балконы радиаторов центрального отопления.

3.7. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством РФ ответственность.

3.8. О решении собственника по внесению изменений в инженерии в границах квартиры он обязан уведомить письменно УК, для дальнейшего рассмотрения управляющим органом возможности реализации внесения изменений.

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.

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.

4.3.1. На момент заключения настоящего Договора размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на основе принятых по предложению Управляющей организации Перечней услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложения №2, №3, №4) в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ____ от «___» _____ 2014 г.) в размере 18,47 руб. за один кв.м. общей площади помещения(й) за календарный месяц.

4.3.2. Платежи за обеспечение сбора и вывоза твердых бытовых отходов, вывоз строительного мусора, техническое обслуживание лифтов не входят в размер платы за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом, рассчитываются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения, и указываются в платежном документе отдельной строкой.

Плата за вывоз мусора устанавливается на срок не менее чем один год в размере 2,69 руб. за один кв. м. общей площади помещения в месяц.

Плата за техническое обслуживание лифта устанавливается на срок не менее чем один год в размере 2,19 руб. за один кв.м. общей площади помещения в месяц.

Плата за вывоз строительного мусора устанавливается в размере 26,50 руб. за один кв.м. общей площади помещения и предъявляется разово отдельной строкой в квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Платежи за содержание консьержа рассчитываются на жилое помещение (квартиру) и предъявляются в платежном документе отдельной строкой.

Плата за содержание консьержа предъявляется в период оказания данной услуги и устанавливается в размере 350 руб. с жилого помещения в месяц.

Работы по обшивке лифтовых кабин на период выполнения собственниками строительных работ оплачиваются собственниками дополнительно в размере 60 руб. с жилого помещения.

4.4. Размер платы за управление, содержание и ремонт может быть изменен в порядке, установленном законодательством Российской Федерации при условии изменения одного или нескольких существенных условий:

4.4.1. состава, состояния или границ обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

4.4.2. изменения перечня оказываемых услуг и выполняемых работ (стандарта обслуживания).

4.4.3. изменения цен на применяемые при исполнении договора оборудование и материалы;

4.4.4. изменения цен на специализированные услуги и работы, выполняемые третьими лицами.

4.4.5. изменение минимального размера оплаты труда (МРОТ), применяемого для регулирования оплаты труда, устанавливаемого федеральным законом, или официальное изменение прожиточного минимума трудоспособного населения, установленное нормативным документом государственного органа Краснодарского края;

4.4.6. индексации заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги (инфляцией).

4.4.7. изменения размера, порядка оплаты установленных налогов и сборов.

4.4.8. установление Законодательством РФ для управляющих организаций специальных требований (обязательное страхование, вступление в СРО и т.д.) обязательного характера.

4.5. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома подлежит ежегодной индексации в связи с изменением официального прогноза роста потребительских цен (инфляции) Министерством экономического развития и торговли РФ (Центральным банком РФ) на планируемый период и не требует согласования с собственниками многоквартирного дома.

4.6. Плата за дополнительные услуги (работы) оказанные (выполненные) Управляющей организацией, но не вошедшие в Перечни услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома предъявляются собственникам к оплате при наличии Акта выполненных работ и указываются в платежном документе отдельной строкой.

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

4.8. Размер платы за коммунальные услуги может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке со дня изменения тарифов, нормативов потребления коммунальных ресурсов или порядка определения платы за коммунальные услуги уполномоченными органами.

4.9. 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 установленный уполномоченными органами норматив, оплачивается в полном объеме за счет средств собственников помещений.

4.10. 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.

4.11. Оплата услуг банка (почты) за перечисление платы за жилищно-коммунальные услуги и другие услуги и работы по настоящему договору производится за счет средств собственников жилых и нежилых помещений.

4.12. 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.

4.13. 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.

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

4.15. 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 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 «30» 10 2014 года до «30» 10 2019 года.

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 3010181040000000700

список собственников
Приложение № 1 договору

Генеральный директор
И.А. Пашинин

Телефоны: 259-60-94, 8(961)510-30-56, 8(928) 221-84-37, 8(961) 593-83-01

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме № 49 по ул. Морская (протокол № 2 от «29» 10 2014г.)

Председатель собрания —

Секретарь собрания

**Приложение №2 к Договору №05
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 30.10.2014 г**

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ, РЕМОНТУ И
ОБСЛУЖИВАНИЮ МКД
по ул. Морская 49**

Наименование работ и услуг	Единица измерения	периодичность выполнения работ и услуг	объем работ	стоимость работы за выполненный объем, руб.	стоимость 1 кв.м. в тарифе
1. СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ И УПРАВЛЕНИЕ МКД					
1.1 Благоустройство и санитарное содержание					
1.1.1. Уборка придомовой территории					
<i>Холодный период</i>					
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до-2см.	кв. м.	по мере необходимости	85 560,0	25 909,85	0,27
Подметание территории в дни без снегопада	кв. м.	ежедневно в рабочие дни	239 568,0	42 319,61	0,43
Очистка от наледи и льда толщиной слоя свыше 5 см;	кв. м.	по мере необходимости	2 540,0	21 629,88	0,22
Посыпка территории песком	кв. м.	по мере необходимости	12 000,0	3 093,10	0,03
Очистка урн от мусора	шт.	ежедневно в рабочие дни	608,0	2 820,91	0,03
Уборка контейнерных площадок	шт.	ежедневно в рабочие дни	418,0	3 025,09	0,03
<i>Теплый период</i>					
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками более 2 см	кв. м.	ежедневно в рабочие дни	680 202,0	120 157,47	1,23
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	кв. м.	1 раз в двое суток (50% территории)	21 390,0	7 557,07	0,08
Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	кв. м.	1 раз в двое суток	41 862,5	58 102,17	0,60
Поливка газонов, зеленых насаждений	кв. м.	1 раз в двое суток	36 937,5	4 394,28	0,05
Выкашивание газонов	кв. м.	2 раза в месяц	1970,0	3 827,91	0,04
Уборка контейнерных площадок	кв. м.	1 раз в сутки	929,5	2 690,74	0,03
Уборка приямков	шт.	1 раз в два месяца	36	2 241,31	0,02
Очистка урн от мусора	шт.	1 раз в сутки	1 352	6 272,80	0,06
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	шт.	2 раза в год	4	68,21	0,00
Итого по уборке территории				304 144,50	3,12
1.1.2. Уборка мест общего пользования					
Влажное подметание лестничных площадок и маршей (лифт)	кв. м.	1 раз в неделю	40 664	64 175,71	0,66
Мытье лестничных площадок и маршей (лифт)	кв. м.	2 раза в месяц	18 768	37 963,10	0,39
Мытье пола кабины лифта	кв. м.	ежедневно	1 715	4 040,85	0,04
Мытье стен и дверей кабины лифта	кв. м.	1 раз в неделю	2 392	8 879,32	0,09
Влажное подметание (переходные балконы)	кв. м.	1 раз в неделю	13 145,6	20 746,32	0,21
Мытье (переходные балконы)	кв. м.	2 раза в месяц	6 067,2	12 272,47	0,13
Влажное подметание коридоров	кв. м.	2 раза в неделю	79 976	126 217,70	1,29
Мытье коридоров (лифт)	кв. м.	2 раза в неделю	79 976	161 771,98	1,66
Мытье стеклянных перегородок	кв. м.	2 раза в месяц	240	2 747,39	0,03
Обметание пыли с потолков	кв. м.	1 раз в квартал	8 158,8	11 425,34	0,12

Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов:					
двери	кв. м.	1 раз в месяц	2 808	8 551,06	0,09
перила на переходных балконах	кв. м.	2 раза в месяц	480	1 162,97	0,01
перила	кв. м.	2 раза в месяц	936	2 267,80	0,02
радиаторы	кв. м.	1 раз в месяц	92,16	350,30	0,00
плафоны	кв. м.	2 раз в год	476	571,35	0,01
почтовые ящики	кв. м.	1 раз в месяц	51,84	73,75	0,00
Шкафы для электрощитов и слаботочных устройств	кв. м.	1 раз в месяц	192	345,69	0,00
Итого по уборке мест общего пользования				463 563,10	4,75
Итого по благоустройству и санитарии				767 707,60	7,87
1.2. Техобслуживание общего имущества					
1.2.1.Отопление					
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояке. Открытие вентиля на воздухоборнике, выпуск воздуха, закрытие вентиля	1 стояк	по мере необходимости	60	11 610,20	0,12
Притирка запорной арматуры без снятия с места. Перекрытие воды. Удаление сальника. Установка сальника. Пуск воды	1 вентиль	по мере необходимости	5	1 243,95	0,01
Консервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков. Проведение необходимых ремонтных работ. Промывка системы.	м. трубопровода	1 раз в год	3 000,0	14 720,07	0,15
Осмотр системы центрального отопления. Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры.	.кв. м. жилой площади	2 раза в отопительный период	16 261,8	56 187,83	0,58
Устройства в подвальных помещениях. Проверка состояния регулирующих кранов и вентиля	кв. м.	2 раза в неделю в отопительный период	13 096,0	18 100,85	0,19
Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления	1 крепление	по мере необходимости	10	552,87	0,01
Мелкий ремонт изоляции	1 м. трубопровода	по мере необходимости	20	2 280,57	0,02
Снятие показаний счетчиков отопления в жилых помещениях	шт.	1 раз в месяц с октября по апрель	1 008	34 830,59	0,36
Итого отопление				139 526,94	1,43
1.2.2.Водоснабжение и водоотведение					
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в подвальных помещениях и на тех.этажах. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах.	кв.м.	1 раз в месяц	7 857,6	10 860,51	0,11
Ремонт водопроводного крана без снятия с места	1 кран	по мере необходимости	1	186,59	0,00
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в жилых помещениях	квартир	по мере необходимости	60	49 709,59	0,51
Контрольные снятия и запись показаний счетчика воды в квартирах.	шт.	1 раза в год	288	29 903,20	0,31
Итого по водоснабжению и водоотведению				90 659,89	0,93
1.2.3.Электроснабжение					
Смена ламп люминесцентных ламп в МОП	шт.	по мере необходимости	238	43 607,59	0,45
Ремонт выключателей (розетки) в МОП	шт.	по мере необходимости	11	1 587,12	0,02
Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в межквартирных коридорах и холлах	лестнич. площадок	1 раз в месяц	384	86 819,67	0,89
Снятие и запись показаний счетчика электроэнергии в квартирах.	1 счетчик	1 раз в месяц	1728	120 264,82	1,23
Снятие и запись показаний счетчика электроэнергии МОП, офисах	1 счетчик	1 раз в месяц	60	2 217,53	0,02
Мелкий ремонт электропроводки. Проверка изоляции электропроводки.	м.	1 раз	10	2 898,63	0,03
Итого по электроснабжению				257 395,35	2,64

1.2.4. Услуги сторонних организаций					
Дератизация	кв. м.	1 раз в квартал	2 619,2	7 857,6	0,08
Дежурство АРС на устранение мелких неисправностей и аварий в нерабочее время и праздничные дни	кв. м.	ежемесячно	97 564,8	107 453,00	1,10
Обслуживание АСПЗ (автоматическая система противопожарной защиты)	кв. м.	ежемесячно	97 564,8	112 000,00	1,15
Техническое обслуживание коллективных антенн	квартира	ежемесячно	1728	30 000,00	0,31
ИТП	1 дом	ежемесячно	12	60 000,00	0,61
ВНС	1дом	ежемесячно	12	48 000,00	0,49
Уличное освещение	кв. м.	по мере необходимости	97 564,80	27 600,00	0,28
Утилизация ламп	шт.	по мере необходимости	238	9 520,00	0,10
Итого прочие				402 430,60	4,12
Итого по техническому обслуживанию общего имущества				890 012,78	9,12
ИТОГО СОДЕРЖАНИЕ, ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ МКД				1 657 720,38	16,99
СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТА					
Техническое освидетельствование лифтов	1 лифт	1 раз в год	4	14 000,00	0,14
ТО лифта	1 лифт	ежемесячно	48	192 000,00	1,97
Страхование лифтов	1 лифт	1 раз в год	4	8 000,00	0,08
ИТОГО содержание и обслуживание лифта				214 000,00	2,19

**"Управляющая организация"
ООО "Паритет"**

Генеральный директор

И.А. Пашинин



"Собственник"

Список собственников
Приложение №1 к договору

Приложение №3
к Договору №05
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 30.10.2014 г

Перечень работ по текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома
по ул. Морская 49

Наименование работ и услуг	Единица измерения	периодичность выполнения работ и услуг	объем работ	стоимость работы за выполненный объем, руб.	стоимость 1 кв.м. в тарифе
2.ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ					
2.1.Конструктивные элементы здания.					
Очистка кровли от мусора	кв. м.	по мере необходимости	700	1 325,13	0,01
Очистка кровли от снега	кв. м.	по мере необходимости	700	8 834,21	0,09
Смена дверной пружины	1 прибор	по мере необходимости	20	741,44	0,01
Смена стекол на дверях и балконах	кв. м.	по мере необходимости	10	1 066,42	0,01
Смена оконных и дверных петель	1 петля	по мере необходимости	5	212,97	0,00
Ремонт плитки напольной	кв. м	по мере необходимости	100	71 225,80	0,73
Ремонт и обслуживание МАФ	шт.	по мере необходимости	28	8 000,00	0,08
<i>Итого по ремонту конструктивных элементов здания</i>				91 405,96	0,94
2.2. Отопление					
Проверка на прогрев отопительных приборов	м. трубопровода	1 раз в отопительный период	2 600	1 078,09	0,01
Испытание трубопроводов системы центрального отопления	м. Трубопровода	1 раз в отопительный период	650	7 411,87	0,08
Рабочая проверка системы в целом. Осмотр трубопровода	м. трубопровода	1 раз в отопительный период	650	6 962,66	0,07
Смена кранов двойной регулировки 32 мм.	шт.	по мере необходимости	5	1 434,00	0,01
Смена задвижки 150 мм.	1 задвижка	по мере необходимости	1	1 123,01	0,01
Смена воздушных кранов радиаторов	шт.	по мере необходимости	10	808,57	0,01
Смена кранов Ф 20	1 кран	по мере необходимости	3	3369,03	0,03
<i>Итого по отоплению</i>				22 187,23	0,23
2.3. Водоснабжение и водоотведение					
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов.	м.	по мере необходимости	100	11 126,44	0,11
Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм	м. трубопровода	по мере необходимости	10	4 492,04	0,05
Смена вертикальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм	м. трубопровода	по мере необходимости	10	2 211,47	0,02
<i>Итого водоснабжение и водоотведение</i>				17 829,95	0,18

2.4.Электрооборудование					
Ремонт светильников (лампы накаливания)	прибор	по мере необходимости	5	4 333,37	0,04
Ремонт светильников люминесцентных ламп	прибор	по мере необходимости	5	4 449,31	0,05
Смена выключателей	прибор	по мере необходимости	5	1 550,74	0,02
Замена настенного или потолочного патрона.	прибор	по мере необходимости	20	3 014,57	0,03
<i>Итого по электрооборудованию</i>				13 347,99	0,14
ИТОГО ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МКД				144 771,13	1,48

"Управляющая организация"
ООО "Паритет"

Генеральный директор

И.А. Папинин



"Собственник"

Список собственников
Приложение №1 к договору

Приложение № 4 к Договору № 05
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «20» 10 2014 г.

Перечень коммунальных услуг

Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение
Электроснабжение
Отопление

«Управляющая организация»:

Генеральный директор



И.А. Пашинин

«Собственник»:

Список собственников
Приложение № 1 к договору

**Приложение № 5 к Договору № 05
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «30» 10 2014 г.**

**АКТ
технического состояния многоквартирного дома № 49 по улице Морская
в пределах эксплуатационной ответственности**

г. Краснодар

«__» _____ 2014 г.

Комиссия в составе представителей ООО «Паритет» _____

_____ и представителя собственников

произвели обследование многоквартирного дома № 49 по улице Морская и установила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____ 2014 _____

Материал стен __ кирпич _____

Число этажей _____ 16 _____

Наличие подвала или полуподвала _____ 654,8 _____ кв. м

Мансарда _____ кв. м

Стоимость строения (восстановительная) _____ 64113592 _____ руб

Износ _____ руб., или _____ %

Общая площадь помещений _____ 8130,4 _____ кв. м

В том числе:

Жилая _____ 4292,1 _____ кв. м.

Кол-во квартир _____ 144 _____, комнат _____ 237 _____

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



И.А. Пашинин

Представитель собственников МКД

/

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.	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями
11.	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)
12.	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета
13.	Ведение электронной базы потребителей
14.	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги
15.	Оформление и доставка квитанций
16.	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок
17.	Ведение лицевого счета многоквартирного дома
18.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления
19.	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности
20.	Банковское обслуживание расчетного счета
21.	Информационная работа с собственниками

«Управляющая организация»:
ООО "Паритет"

«Собственник»:

Генеральный директор

Список собственников
Приложение № 1 к договору

И.А. Папинин

