

ДОГОВОР № 11 /У/МКД-2017
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
г.Ейск, ул.Коммунистическая, д.№20/1

г. Ейск

«09» марта 2017года

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания - Ейск» в лице генерального директора Десятник Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Товарищество собственников жилья «ТСЖ 20/1» в многоквартирном доме №20/1 по улице Коммунистическая в г. Ейске, в лице председателя правления «ТСЖ 20/1» – Шабанова Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, которому правление «ТСЖ 20/1» (далее - ТСЖ) протокол заседания правления № 2 от «04» марта 2017г., делегировало полномочия на заключение настоящего договора, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления «ТСЖ 20/1» в многоквартирном доме, оформленного протоколом заседания правления № 2 от «04» марта 2017г., являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.2. Условия настоящего Договора одобрены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора и являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений (далее – Собственники), надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, получение коммунальных услуг Собственниками, а также членами их семей.

1.4. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются :

- Конституцией Российской Федерации
- Гражданским кодексом Российской Федерации
- Жилищным кодексом Российской Федерации
- ПП РФ №491 от 13.08.2006г.
- ПП РФ №731 от 23.09.2010г.
- ФЗ РФ №261 от 23.11.2009г.
- ПП РФ №25 от 21.01.2006г.
- ПП РФ №416 от 15.05.2013г.
- ПП РФ №354 от 06.05.2011г.
- ПП РФ №410 от 14.05.2013г.
- Устав ТСЖ «ТСЖ 20/1»
- иными положениями законодательства Российской Федерации, правовыми актами Краснодарского края, Ейского района, муниципального образования город Ейск

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение оговоренного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее в тексте читать – «содержание общего имущества»), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности, в котором отражено состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием, является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)), а также отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения (при отсутствии вентиля – по контргайку полотенцесушителя, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку), по отоплению - отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки прибора отопления к стояку общедомовой системы отопления (при отсутствии вентиля – по контргайку прибора отопления, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку); а также отсекающая арматура (первый вентиль (не является общедомовым)) горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы

отопления (при отсутствии вентиля – по контргайку полотенцесушителя, при отсутствии контргайки – место присоединения горизонтальной подводки к стояку), на системе канализации – до плоскости первого раструба в помещении (включая его); по электрооборудованию – вводной прибор защиты установленный в этажном щите до счётчика (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.), включая его; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и наружная плоскость входной двери в квартиру.

2.4. Предметом настоящего договора не является выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «ТСЖ 20/1» в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

При этом распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) производится Управляющей организацией на основании решения общего собрания членов ТСЖ или решения Правления ТСЖ, наделённого соответствующими полномочиями, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые ТСЖ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 2) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение № 3). За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2, № 3, № 4 настоящего договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 5. При этом качество коммунальных услуг должно соответствовать обязательным требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила № 354). Коммунальные услуги, не перечисленные в Приложении № 5, согласно степени благоустройства Многоквартирного дома, приобретаются Собственниками на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Оказывать услуги по управлению, перечисленные в Перечне услуг по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме (Приложение № 4).

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за содержание общего имущества, прием и обработку платежей за содержание общего имущества, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

3.1.7. Выполнять работы по текущему ремонту только после подачи заявления председателем правления ТСЖ.

Выполнение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ, которые подписывает председатель правления ТСЖ.

3.1.8. Представлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории (или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома) и на сайте управляющей организации.

3.1.9. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, перечисленных в Приложении № 5, в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором.

3.1.10. Принимать от Собственников плату за техническое обслуживание согласно платежному документу (счету-квитанции).

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению. Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо муниципального жилищного

контроля, считаются предусмотренными в договоре и должны выполняться Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложениях № 2 и № 3 и имеется решение «ТСЖ 20/1» о необходимости их выполнения.

3.1.12. Представлять ТСЖ предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предложения о необходимости проведения и порядке финансирования капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ. При этом вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются Фондом капитального ремонта.

3.1.13. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 5 числа месяца следующего за расчетным месяцем.

3.1.14. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с пломбировкой и составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ.

3.1.17. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Представлять интересы ТСЖ в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению ТСЖ в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.20. Обеспечить принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом.

3.1.21. Обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

3.1.22. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций.

3.1.23. Осуществлять размещение рекламной информации на доме, в подъездах, лифтах и придомовой территории на основании решения общего собрания собственников (или Правления ТСЖ, при наличии полномочий) на коммерческой основе по договорам между Управляющей организацией и рекламодателями.

3.1.24. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.25. Своевременно уведомлять ТСЖ о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Принимать участие, а также выступать инициатором общих собраний ТСЖ.

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами.

3.2.5. В случае отсутствия решения общего собрания ТСЖ по утверждению нового размера платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предложенного Управляющей организацией, Управляющая организация вправе применить индексацию текущего размера платы согласно п.4.3.1.4. настоящего Договора или использовать тариф, утверждённый органами местного самоуправления по истечению года, после последнего принятия ТСЖ тарифа.

3.2.6. Требовать от Собственников исполнения условий настоящего договора

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

3.2.8. Готовить предложения для «ТСЖ 20/1» по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также по изменению перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 2 и № 3 по результатам плановых сезонных осмотров в рамках

отчёта по итогам года (в первом квартале года, следующего за отчётным).

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников.

3.2.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по содержанию общего имущества МКД, обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.2.11. Требовать внесения платы от Собственников помещений в случае непоступления платы (под невнесение понимается просрочка оплаты более двух раз).

3.2.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере пять тысяч рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.12 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.12.14. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.3. ТСЖ и Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. В случае отсутствия в занимаемом помещении более 24 часов, Собственники помещения обязаны сообщать Управляющей организации, не позднее 24 часов с момента отсутствия в помещении, контактные телефоны и адреса лиц, которые могут, при необходимости, обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения, на время отсутствия Собственников.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (Приложение №7), а также дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в будние дни с 23.00 до 7.00, с 13.00 до 15.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00 в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10);

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в выходные и праздничные дни с 23.00 до 12.00, с 13.00 до 15.00 (ремонтные работы производить только в период с 12.00 до 20.00 в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме

л) не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома

н) при проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах

общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за жилищно-коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий свидетельства о государственной регистрации права и технического паспорта и оригинала для сверки);

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии зарегистрированного договора купли-продажи);

- об изменении объемов потребления ресурсов в помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники помещений);

- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5.1. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

3.3.5.2. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

3.3.5.3. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.6. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

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

3.3.8. Содержать домашних животных в соответствии с Законом Краснодарского края от 02.12.2004 года № 800-КЗ «О содержании и защите домашних животных в Краснодарском крае».

3.3.9. Обеспечить Управляющую организацию ключами от мест общего пользования за счет «ТСЖ 20/1».

3.4. ТСЖ и Собственники имеют право:

3.4.1. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы по содержанию общего имущества МКД в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать составления акта при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора, а также предложений по п. 3.2.7. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.19. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.6. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через председателя Правления ТСЖ (уполномоченных представителей), определенных решением общего собрания.

3.4.7. Требовать квартального отчёта по выполненным работам и информации по формированию остатка на лицевом счёте МКД.

3.4.8. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.9. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.10. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме и включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, техобслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества МКД, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за техобслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием членов ТСЖ, с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме для Собственников помещений устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц в следующем размере:

- **14.50** руб./кв.м. (структура тарифа – приложение №8), на весь период действия договора

- за услуги и работы определенные Приложением № 2 по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- за услуги и работы определенные Приложением № 3 по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, перечисленные в Приложении № 4; является фиксированной и пересмотру не подлежит.

4.3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества подлежит ежегодной индексации, начиная с «01» марта 2018г. Индексация размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется в следующем порядке:

4.3.1.1. Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до предстоящей индексации размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения на информационном стенде каждого подъезда, вручения председателю Правления ТСЖ (уполномоченному представителю собственников) уведомления содержащего информацию о размере индексации, ее сроке, а также предложение об утверждении на общем собрании Собственников нового размера платы (далее- Уведомление об индексации).

4.3.1.2. ТСЖ и Собственники, намеренные утвердить новый размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, обращаются по адресу, указанному в уведомлении об индексации, для получения предложения управляющей организации о размере платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, после чего на общем собрании рассматривают указанное предложение.

4.3.1.3. Протокол общего собрания ТСЖ об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 10 рабочих дней до срока предстоящей индексации указанного в уведомлении об индексации.

4.3.1.4. При неполучении от ТСЖ в сроки, установленные п. 4.3.1.3 Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению по строке услуги ЖКХ. Управляющая организация вправе произвести корректировку индекса в регулируемом периоде на коэффициент выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического и прогнозного индекса предыдущего периода (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

4.3.2. Стоимость отдельных видов работ и услуг при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться в пределах установленного размера оплаты на

основании:

- за содержание: расчета единичных расценок по видам работ, выполняемого Управляющей организацией и согласованных подрядными организациями;

- за текущий ремонт: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым для организаций.

4.3.3. Стоимость услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться на основе измененной стоимости оказания услуг организаций, осуществляющих данный вид деятельности.

4.3.4. Управляющая организация производит оплату за выполненные подрядными организациями работы по содержанию и текущему ремонту по актам выполненных работ в форме КС-2. Формирование актов КС-2 по текущему ремонту производится с применением программы «Гранд-смета» в нормативной базе ТЕРр, ТЕР и МДС с применением коэффициентов разрабатываемых для предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами установленными уполномоченными органами власти (региональная энергетическая комиссия, муниципалитет).

4.5. Плата за содержание общего имущества вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта собственник (наниматель) ежемесячно в период с 17-го по 20-е число текущего месяца снимает показания приборов учёта и передаёт их в Управляющую организацию не позднее 20-го числа текущего месяца (при отсутствии прямого договора).

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами № 354, устанавливающими особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами № 354.

4.6.1. При проведении перерасчёта объёмов индивидуального потребления коммунальной услуги, в соответствии с разделом 8 Правил № 354, в случае оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учёта, указанные объёмы учитываются при расчёте размера ОДН по данной коммунальной услуге в текущем месяце.

4.6.2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учёта, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам №354.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями в полном объеме пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11 - 14 приложения № 2 к Правилам №354 с учетом положений п.47 Правил № 354.

Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также взноса на выплату вознаграждения председателю совета дома. 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.

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

4.9. Собственники имеют право оплачивать соответствующие коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию. В этом случае внесение собственниками платы за соответствующие коммунальные услуги напрямую в РСО считается выполнением своих обязательств по оплате коммунальных услуг.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу ТСЖ и Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности:

- за убытки, причиненные ТСЖ и Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания ТСЖ, 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 ТСЖ (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.12. настоящего договора

- за ущерб, причиненный имуществу собственников, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных в результате эксплуатации МКД

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания Договора, либо до даты, когда Управляющая организация фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД и к предоставлению коммунальных услуг потребителю, если эта дата наступила ранее даты подписания договора.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности перед ТСЖ и Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.5. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента вступления в действие настоящего Договора.

5.6. Собственники несут ответственность:

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

Б) за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника.

В) за все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

Г) за производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

5.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

5.8. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.9. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ должно быть предупреждено не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- ТСЖ приняло иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- происходило систематическое нарушение ТСЖ и Собственниками условий настоящего Договора (когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать)

календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 2 (два) месяца.

б) по инициативе ТСЖ в случае:

- принятия решения о расторжении договора собранием правления ТСЖ

- принятия общим собранием ТСЖ решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

6.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и на основании уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать, за 30 календарных дней до срока окончания действия договора.

6.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСЖ должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и ТСЖ.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств ТСЖ и Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора ТСЖ обязано возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения. Управляющая организация обязана перечислить (вернуть) остаток неиспользованных денежных средств с лицевого счёта ТСЖ в течение месяца получателю (-лям), указанному(-ым) в решении общего собрания ТСЖ.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченному Общим собранием ТСЖ, а в отсутствии такового - любому члену Правления ТСЖ, в отсутствии такового – любому члену ТСЖ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Настоящий Договор действует в течение одного года с момента его подписания Сторонами.

7.3. Если за 30 дней до окончания его срока действия Договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, настоящий Договор считается пролонгированным на следующие 12 месяцев.

При этом уведомлением собственников о расторжении Договора является предоставление последними в Управляющую организацию соответствующего решения общего собрания членов ТСЖ или решения собрания правления ТСЖ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

8.3. Условия данного договора являются обязательными для всех членов ТСЖ и Собственников многоквартирного дома.

8.4. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

8.5. Подписанием настоящего договора ТСЖ 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 в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр ТСЖ хранится у Председателя Правления ТСЖ (уполномоченного представителя), второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

8.7. Председатель Правления ТСЖ является уполномоченным представителем ТСЖ по взаимодействию с Управляющей организацией.

8.8. Порядок уведомления Управляющей организацией ТСЖ и Собственников. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, вся информация и уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем вручения уведомления Собственнику под расписку;

в) путем размещения сообщения в местах, доступных для всех Собственников - на информационных стендах подъездов. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и фотоотчетом. Копия этого сообщения направляется Председателю ТСЖ.

8.8.1. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

8.8.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.8.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

1. Протокол заседания правления ТСЖ - Приложение № 1;

2. Перечень работ и услуг по техобслуживанию общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 2;

3. Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 3;

4. Перечень услуг по управлению - Приложение № 4;

5. Перечень коммунальных услуг - Приложение № 5;

6. Перечень работ по аварийному обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирных домов - Приложение № 6;

7. Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд - приложение № 7.

8. Структура тарифа по управлению, техобслуживанию и текущему ремонту на момент подписания договора – Приложение №8

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

«ТСЖ»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Городская управляющая компания — Ейск»

Товарищество собственников жилья
«ТСЖ 20/1»
многоквартирного дома № 20/1 по
ул. Коммунистическая, г. Ейск, в лице
представителя:

Сокращенное наименование: ООО «ГУК - Ейск»
Лицензия серия 023 № 000645 от 13.09.2016 года № 557
Индекс: 353691, г. Ейск, ул. Коммунистическая, 20/6
Телефон/факс 8-86132-7-30-63
ИНН 2361014076 КПП 236101001
ОГРН 1162361050543
р/с 40702810500040008333
в ПАО «КРАЙИНВЕСТБАНК» г. Краснодар
БИК 040349516, к/с 30101810500000000516

Генеральный директор

«Городская
управляющая
компания -
Ейск»
для договоров
ИНН 2361014076 *
ОГРН 1162361050543 *

Т.А. Десятник

председатель Правления ТСЖ
(уполномоченный)

А.Е.Шабанов

Протокол №2 заседания правления Товарищества

Товарищество собственников жилья «ТСЖ 20/1»

г. Ейск, ул. Коммунистическая, № 20/1.

ПРОТОКОЛ № 2 заседания правления Товарищества.

« 07 » марта 2017г.

г. Ейск

Дата проведения заседание правления: « 07 » марта 2017г.

Место проведения: г. Ейск, ул. Коммунистическая, № 20/1, помещение правления

Форма проведения заседания: – ОЧНАЯ.

Начало заседания: в 17 час. 00 мин.

Окончание заседания: в 18 час. 00 мин.

заседание созывается по инициативе Председателя правления ТСЖ «ТСЖ 20/1».

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание секретаря заседания правления ТСЖ.
2. Заключение договора управления между ТСЖ «ТСЖ 20/1»(ОГРН 1112361000840) и ООО «Городская управляющая компания – Ейск» (ОГРН 1162361050543).
3. О расторжении договора на аварийное обслуживание в связи с заключением договора управления.
4. О проведении работ за счёт денежных средств, накопленных на лицевом счёте ТСЖ «ТСЖ 20/1».
5. О распределении объема ОДН превышающего нормативный объем потребленных коммунальных услуг.

Все члены правления в надлежащем порядке уведомлены о созыве и дате проведения заседания правления.

Всего в правлении 11 чел.

Присутствовали:

В назначенное время 17 ч. 00 мин. на настоящем заседании правления присутствуют:

Члены правления:

1. А.Е. Шабанов _____;
2. А.Т. Блохина _____;
3. Н.Т. Воронкина _____;
4. Д.С. Курявлева _____;
5. Т.И. Ломовцева _____;
6. С.И. Риченченко _____;
7. М.В. Мокре _____;
8. Ч.Т. Бакарякина _____;
9. _____;
10. _____;
11. _____;

Из приглашённых присутствует:

Что составляет 72,73 % от всех членов правления ТСЖ.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ кворум имеется, правление правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Заседание правления ТСЖ «ТСЖ 20/1» по Уставу ведет председатель правления - Шабанов Александр Евгеньевич.

1. Избрание секретаря заседания правления ТСЖ.

Слушали:

Шабанова Александра Евгеньевича.

Секретарем заседания правления предложено избрать –

Блохина А.Т.

Проголосовали:

«За» - 8 чел.

«Против» - 0 чел.

«Воздержался» - 0 чел

Решили: секретарем заседания правления избрать – Блохина А.Т.

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

2. Заключение договора управления между ТСЖ «ТСЖ 20/1»(ОГРН 1112361000840) и ООО «Городская управляющая компания – Ейск» (ОГРН 1162361050543).

Слушали:

Шабанова Александра Евгеньевича.

Им предложено привлечь к управлению домом специализированную организацию путём заключения, в соответствии с пп.4 п.4 ст.148 ЖК РФ, договора управления. Был проанализирован рынок услуг по управлению МКД в г.Ейске и сделан вывод, что наиболее подходящим кандидатом для управления МКД в котором создано ТСЖ «ТСЖ 20/1» является ООО «ГУК – Ейск» (ОГРН 1162361050543). Данная управляющая организация обладает всеми необходимыми ресурсами и квалифицированным персоналом для надлежащего состояния общего имущества МКД. Кроме того, офис УО располагается в соседнем здании. Предложенные ООО «ГУК – Ейск» условия договора и его цена обсуждались с правлением ТСЖ, нареканий не вызвали. В связи с этим предлагается заключить договор управления с ООО «ГУК – Ейск».

Предложено: заключить договор управления с ООО «ГУК – Ейск» на предложенных условиях (приложение №1), уполномоченным представителем от имени ТСЖ, с правом подписания договора управления с ООО «ГУК - Ейск», выступает председатель правления ТСЖ.

Проголосовали:

«За» - 8 чел.

«Против» - 0 чел.

«Воздержался» - 0 чел

Решили: заключить договор управления с ООО «ГУК – Ейск» на предложенных условиях (приложение №1), уполномоченным представителем от имени ТСЖ, с правом подписания договора управления с ООО «ГУК - Ейск», выступает председатель правления ТСЖ.

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

3. О расторжении договора на аварийное обслуживание в связи с заключением договора управления.

Слушали:

Шабанова Александра Евгеньевича.

Им предложено расторгнуть ранее заключённые договоры на аварийное обслуживание с ООО АДС «Юг Жил Сервис» и ООО «Первая Энергетическая Компания», т.к. заключённый договор управления с ООО «ГУК – Ейск» включает в себя перечень услуг на полное аварийное обслуживание. По ранее заключённым договорам, организациями услуги оказывались частично – отдельно электрическая часть, отдельно сантехническая часть.

Предложено: расторгнуть ранее заключённые договоры на аварийное обслуживание с ООО «Юг Жил Сервис» и ООО «Первая Энергетическая Компания».

Проголосовали:

«За» - 8 чел.

«Против» - 0 чел.

«Воздержался» - 0 чел

Решили: расторгнуть ранее заключённые договоры на аварийное обслуживание с ООО «Юг Жил Сервис» и ООО «Первая Энергетическая Компания».

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

4. О проведении работ за счёт денежных средств, накопленных на лицевом счёте ТСЖ «ТСЖ 20/1».

Слушали:

Шабанова Александра Евгеньевича.

Предложено: за счёт накопившихся денежных средств на лицевом счёте ТСЖ произвести следующие работы:

1) Текущий ремонт кровли

- 2) Текущий ремонт подвездов
- 3) Благоустройство придомовой территории
- 4) _____

С ООО «ГУК – Ейск» в качестве подрядчика. Заключение с данной организацией договор подряда. В случае избрания в качестве подрядчика на выполнение работ иной организации, работы оплачиваются переданными денежными средствами после принятия работ комиссионно с представителями ТСЖ и подписания актов выполненных работ.

Проголосовали:

«За» - 8 чел.

«Против» - 0 чел.

«Воздержался» - 0 чел

Решили: за счёт накопившихся денежных средств на лицевом счёте ТСЖ произвести следующие работы:

- 1) Текущий ремонт кровли
- 2) Текущий ремонт подвездов
- 3) Благоустройство придомовой территории
- 4) _____

С ООО «ГУК – Ейск» в качестве подрядчика. Заключение с данной организацией договор подряда. В случае избрания в качестве подрядчика на выполнение работ иной организации, работы оплачиваются переданными денежными средствами после принятия работ комиссионно с представителями ТСЖ и подписания актов выполненных работ.

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

5. О распределении объема ОДН превышающего нормативный объем потребленных коммунальных услуг по ГВС, ХВС водоснабжению и электроэнергии, предоставленных на общедомовые нужды, рассчитанный из расчета показаний общедомовых и поквартирных приборов учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади.

Слушали:

Шабанова Александра Евгеньевича. Применяемое распределение ОДН по нормативному объему, предусмотренному постановлениями №354 Правительства РФ, №344 Правительства РФ, распределяет не весь объем потребленных коммунальных услуг.

Оставшийся не распределённый объем ГВС и ХВС водоснабжения, электроэнергии ложится на убытки ТСЖ.

Предложено: распределять объем ОДН превышающего нормативный объем потребленных коммунальных услуг по ГВС, ХВС водоснабжению и электроэнергии, предоставленных на общедомовые нужды, рассчитанный из расчета показаний общедомовых и поквартирных приборов учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру их общей площади.

Проголосовали:

«За» - 8 чел.

«Против» - 0 чел.

«Воздержался» - 0 чел

Решили: распределять объем ОДН превышающего нормативный объем потребленных коммунальных услуг по ГВС, ХВС водоснабжению и электроэнергии, предоставленных на общедомовые нужды, рассчитанный из расчета показаний общедомовых и поквартирных приборов учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру их общей площади.

В соответствии ч. 6 ст. 147 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) решение принято.

Протокол заседания правления составлен в двух экземплярах на 2 листах.

Председатель правления: А.Е.Шабанов

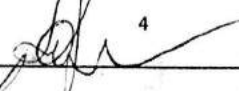
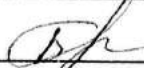
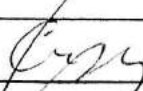
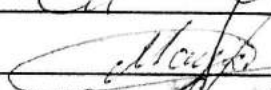
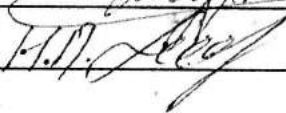
Секретарь собрания:

Блохин А.Т.

Члены правления:

1. Фроонькина Н.Т.

2. Шурабовова Т.С.

3. Мотовцева Г.И. 
4. Блохин АТ 
5. Смелученко ЕИ 
6. Магга М.С 
7. Мадсариев А.П. 
8. _____
9. _____
10. _____

Оригинал настоящего Протокола хранится в помещении офиса правления,
по адресу: ул. Коммунистическая, № 20/1.

Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию (техобслуживанию) общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Ейск, ул. Коммунистическая, д.20/1

№ п/п	Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию (техобслуживанию) общего имущества многоквартирного дома:
1	2
1	Конструктивные элементы:
1.1	Кровельные:
1.1.1	Осмотр кровли и водостоков
1.1.2	Восстановление герметичности стыков водосточных труб (без замены звеньев)
1.1.3	Ремонт кровли без замены элементов
1.1.4	Проверка состояния ливневых воронок
1.1.5	Укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета
1.1.6	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак
1.1.7	Вывеска и снятие флагов
1.1.8	Проверка и восстановление запирающих устройств чердачных помещений
1.1.9	Очистка тех. этажа от мусора
1.1.10	Заделка вентиляционных продухов (на зиму) и их раскрытие
1.2	Столярно-плотничные:
1.2.1	Укрепление оконных и дверных наличников в МОП
1.2.2	Смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП
1.2.3	Укрепление оконных и дверных коробок
1.2.4	Установка временных конструкций, взамен дверей и окон, выведенных из строя или уничтоженных
1.2.5	Установка, снятие дверных пружин. Проверка работы доводчиков
1.2.6	Смена дверных приборов: замки навесные, пружины, доводчики, ручки
1.3	Фасады, стены, элементы благоустройства территории:
1.3.1	Заделывание трещин в стенах и цоколе
1.3.2	Заделывание трещин в отмостке
1.3.3	Удаление элементов декора, представляющих опасность
1.3.4	Незначительный ремонт полов, без замены элементов
1.3.5	Мелкий ремонт ограждений лестничных клеток
1.3.6	Мелкий ремонт штукатурного слоя в подъездах
1.3.7	Мелкий ремонт домовых знаков и указателей
1.3.8	Окраска и мелкий ремонт малых архитектурных форм
2.1	Внутридомовое инженерное оборудование: Отопление, ГВС, ХВС, водоотведение:
2.1.1	Осмотр коммуникаций в МОП
2.1.2	Проверка работоспособности запорной арматуры
2.1.3	Незначительный ремонт
2.1.4	Уплотнение сгонов
2.1.5	Ликвидация воздушных пробок в стояке
2.1.6	Мелкий ремонт изоляции труб
2.1.7	Снятие параметров теплоносителя по обращениям жильцов
2.1.8	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для проверки
2.1.9	Проверка исправности вытяжки канализации
2.2	Отключение радиаторов при их течи в МОП
2.2.1	Ремонт вентиля на стояке без снятия с места в МОП: смена прокладок
2.2.2	Ремонт вентиля на стояке без снятия с места в МОП: набивка сальников
2.2.3	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 50 мм
2.2.4	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 100 мм
2.2.5	Прочистка горловин люков и закрытие канализационных колодцев
2.2.6	Консервация поливочных кранов х/в и г/в в мусорокамерах (на зиму)
2.2.7	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)
2.2.8	Снятие показаний вводных водомеров

2.2.9	Инвентаризация, нумерация и маркировка стояков, лежаков и запорной арматуры общедомовых инженерных систем
2.2.10	Крепление санитарно-технических приборов в МОП
2.3	Внутридомовое инженерное оборудование: электроснабжение:
2.3.1	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП — лампы накаливания
2.3.2	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП — лампы энергосберегающей
2.3.3	Проверка исправности и мелкий ремонт выключателей в МОП
2.3.4	Проверка работоспособности систем автоматического управления освещением мест общего пользования
2.3.5	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках
2.3.6	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов в МОП
2.3.7	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ). При необходимости – смазка ножей рубильника
2.3.8	Укрепление или мелкий ремонт светильников в МОП
2.3.9	Ремонт запирающих устройств и закрытие групповых щитков и распределительных устройств
2.3.10	Подтяжка, прочистка контактных групп электрощитов
2.3.11	Протирка плафонов и лампочек в МОП
2.3.12	Удаление пыли из этажных щитов и ВРУ
2.3.13	Укрепление ослабленных участков электропроводки
2.3.14	Проверка состояния информационных бирок и плакатов
2.3.15	Проверка нагрева проводов и кабелей в местах соединений
2.3.16	Проверка состояния заземления (визуально)
2.3.17	Проверка наличия запасных вставок и предохранителей в ВРУ
2.3.18	Уборка в помещении ВРУ
3	Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов:
3.1	Уборка придомовой территории:
3.1.1	Подметание придомовой территории
3.1.2	Уборка газонов от случайного мусора
3.1.3	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора во время листопада
3.1.4	Сдвигание свежевывающего снега
3.1.5	Посыпка территории (во время гололеда)
3.1.6	Уход за зелеными насаждениями: обрезка кустарника
3.1.7	Вывоз технологического мусора
3.1.11	Окраска известью бордюров и деревьев
3.2	Обслуживание мусоропроводов:
3.2.1	Удаление мусора из мусороприемных камер
3.2.2	Уборка зарукочных клапанов мусоропроводов
3.2.3	Уборка мусороприемных камер
3.2.4	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода
3.2.5	Дезинфекция мусоросборников
3.3	Уборка кабин лифтов:
3.3.1	Мытье пола кабины лифта
3.3.2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта
3.4	Уборка лестничных клеток:
3.4.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей
3.4.2	Мытье лестничных площадок и маршей
3.4.3	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд
3.4.4	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд
3.4.5	Мытье окон на лестничных клетках
3.4.6	Влажная протирка: стены, окрашенные масляной краской
3.4.7	Влажная протирка: двери, подоконники, оконные ограждения, перила деревянные, радиаторы
3.4.8	Обметание пыли с потолков
4	Спецработы (за доп. плату) :
4.1	Аварийно-технические работы
4.2	АСПЗ (автоматические системы пожарной защиты)
4.3	Испытание газопроводов на герметичность
4.4	Гидравлические испытания системы отопления
4.5	Промывка системы отопления
4.6	Дератизация
4.7	Дезинсекция
4.8	Проверка водомеров
4.9	Обслуживание ИТП
4.10	Обслуживание теплосчетчиков
4.11	Проверка теплосчетчиков

4.12	Испытания и измерения электроустановок
4.13	Проверка электросчетчиков: электронных
4.14	Проверка электросчетчиков: индукционных
4.15	Проверка вентканала (с любым оборудованием) и очистка решетки в МОП
4.16	Проверка дымохода с патрубком (от газовой колонки в помещении с газовой приготовительной плитой) и о
4.17	Техническое освидетельствование лифтов
4.18	Электрические измерения на лифтах
4.19	Обслуживание лифтового хозяйства 1 и 2 категории жилья
4.20	Обслуживание котлов
4.21	Обслуживание газопроводов
4.22	Проверка приборов учета газа
4.23	Обслуживание газоанализатора
5	Дополнительные виды работ (за доп. плату):
5.1	Конструктивные элементы (доп):
5.1.1	Кровельные (доп):
5.1.1.1	Прочистка внутренних водостоков
5.1.1.2	Промазка фальцев и свищей в покрытии из кровельной стали мастикой
5.1.1.3	Очистка крыш от слежавшегося снега со сбрасыванием сосулек при толщине снега до 20 см (кроме мягк.кр)
5.1.1.4	Перенавеска водосточных труб с земли или помостей
5.1.1.5	Ограждение территории сигнальной лентой в зимний период от сосулек при невозможности их сбить
5.1.1.6	Очистка желобов и водостоков от мусора
5.1.2	Столярно-плотничные (доп):
5.1.2.1	Ремонт с заменой элементов оконных и дверных заполнений в МОП
5.1.3	Внутренняя и наружная отделка (доп):
5.1.3.1	Маркировка по трафарету (по металлической поверхности)
5.1.4	Фундаменты и подвальные помещения (доп.):
5.1.4.1	Очистка от мусора
5.1.5	Стены, перегородки, фасады (доп.):
5.1.5.1	Ремонт штукатурного слоя
5.1.5.2	Окраска
5.1.6	Перекрытия и покрытия (доп.):
5.2	Внутридомовое инженерное оборудование (доп.)
5.2.1	Внутридомовое инженерное оборудование: отопление (доп.)
5.2.1.1	Консервация системы отопления
5.2.1.2	Прочистка и промывка радиаторов отопления весом до 80 кг внутри здания (применительно-грязевик)
5.2.2	Внутридомовое инженерное оборудование: водоснабжение и водоотведение (доп.)
5.2.2.1	Очистка участка от мусора (подвал)
5.2.2.2	Установка насоса в подвале для откачки воды
5.2.2.3	Обслуживание насоса во время откачки воды
5.2.2.4	Обслуживание счетчиков холодной воды условным диаметром 25-40 мм
5.2.3	Внутридомовое инженерное оборудование: Электроснабжение (доп.)
5.2.3.1	Замена предохранителей
5.2.3.2	Техническое обслуживание групповых распределительных щитов (МКД с 2 лифтами в подъезде)
5.3	Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов (доп.):
5.3.1	Уборка придомовой территории (доп):
5.3.1.1	Очистка площадей от кустарника и мелкокося в ручную при редкой поросли (отмостка)
5.3.1.2	Поливка газонов из шланга
5.3.1.3	Поливка территории с покрытием и без покрытия из шланга в летнее время
5.3.1.4	Очистка территории от наледи и льда
5.3.1.5	Промывка урн вручную
	Уход за зел. насаждениями: покос травы на газонах придомовой территории
5.3.3	Обслуживание мусоропроводов (доп.)
5.3.3.1	Профилактический осмотр мусоропровода
5.3.3.2	Дезинфекция мусоросборочной камеры
5.3.4	Уборка лестничных клеток (доп.)
5.4	Спецработы (доп):
5.4.1	Определение химического состава воды
5.4.2	Изготовление техзаключения и техдокументации (доп)
5.4.6	Дежурство вахтеров (доп.):
5.4.6.1	дневное
5.4.6.2	ночное

5.4.7	Прием, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и передача их специализированным организациям
5.4.8	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения
6	Дополнительное инженерное оборудование
6.1	Дополнительное инженерное оборудование: дворовая канализационная сеть
6.1.1	Проветривание канализационного колодца
6.1.2	Очистка канализационных колодцев (камер) от загрязнений и отложений
6.2	Дополнительные специализированные работы
6.2.1	Техническое обслуживание канализационной насосной станции

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»



Т.А. Десятник
 «Городская»
 управляющая
 компания-
 Ейск
 ОГРН 1162361050543
 ИНН 2361014076
 для д.с. оборот

Председатель правления ТСЖ



А.Е.Шабанов
 «ТСЖ 20/1»
 ОГРН 1112361000840
 ИНН 2361006847

**Перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества
собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Ейск, ул. Коммунистическая, д. 20/1**

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование работ</i>
1	Ремонт кровли:
1.1	Ремонт мягкой кровли:
1.1.1	Смена верхнего слоя рулонной кровли на покрытие из направляемого материала
1.1.2	Ремонт примыканий
1.1.3	Смена колпаков на вентиляционных трубах
1.1.4	Смена труб диаметром до: 100 мм (внутридомовой ливневой канализации)
1.1.5	Восстановление и ремонт продухов вентиляции
1.1.6	Замена/восстановление водосточных ливнеприемников
1.1.7	Замена или ремонт водосточных звеньев, труб, колец
1.1.8	Ремонт желобов
1.2	Ремонт шиферной кровли:
1.2.1	Замена отдельных участков кровель
1.2.2	Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций
1.2.3	Замена (ремонт) водосточных труб (воронок, звеньев)
1.2.4	Восстановление (ремонт) продухов вентиляции
1.2.5	Смена стропильных ног
1.2.6	Смена обрешетки
1.2.7	Смена обделок из листовой стали
1.2.8	Смена колпаков на вентиляционных трубах
1.2.9	Ремонт слуховых окон
1.2.10	Ремонт желобов
1.3	Ремонт металлпрофильной кровли:
2	Общестроительные работы:
2.1	Ремонт фундамента и подвального помещения:
2.1.1	Смена и ремонт асфальтобетонного покрытия отмосток толщиной 50 мм до 5 кв.м.
2.1.2	Ремонт вентиляционных продухов
2.1.3	Герметизация вводов инженерных коммуникаций
2.1.4	Обработка стен подвала антигрибковыми составами
2.1.5	Очистка подвала
2.2	Ремонт стен:
2.2.1	Заделка трещин и выбоин
2.2.2	Ремонт и окраска фасада
2.2.3	Ремонт и восстановление крыльца из железобетона
2.2.4	Ремонт и восстановление прямиков
2.2.5	Герметизация межпанельных швов
2.3	Ремонт перекрытий:
2.3.1	Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования
2.3.2	Смена засыпки перекрытия
2.3.3	Восстановление защитного слоя арматуры цементным раствором
2.3.4	Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий
2.4	Ремонт подъезда:
2.4.1	Оконные и дверные заполнения в МОП
2.4.2	Внутренняя отделка в МОП
2.4.3	Наружная отделка
2.4.4	Смена дощатых полов с добавлением новых досок до 50%
2.4.5	Смена керамической плитки в полах
2.4.6	Смена линолеума на полах лестничных площадок
2.4.7	Ремонт деревянных лестниц
2.4.8	Ремонт выбоин в цементных полах
2.4.9	Ремонт лестничных решеток, ограждений, поручней, предохранительных сеток
2.5	Ремонт и восстановление печей и дымовых труб
2.6	Устройство и ремонт козырьков (над входами в подвал, подъезд, балкон)
2.7	Ремонт машинного помещения (внутренняя отделка)

3	Внутридомовые инженерные системы:
3.1	Ремонт системы центрального отопления
3.2	Ремонт системы горячего водоснабжения
3.3.	Ремонт системы холодного водоснабжения
3.4	Ремонт вентиляции
3.5	Ремонт системы газоснабжения
3.6	Ремонт электрооборудования
3.7	Ремонт системы канализации (хоз. фекал)
4	Ремонт инженерного оборудования:
4.1	Установка и ремонт ИТП
4.2	Установка и ремонт приборов учета (оборудования для приборов учета)
4.3	Ремонт АСПЗ
4.4	Установка, ремонт коллективной антенны
4.5	Установка и ремонт насосов (повысительных, циркуляционных)
5	Благоустройство:
5.1	Ремонт асфальтобетонного покрытия внутридомовых дорожек толщиной 50 мм и площадью до 5 кв.м
5.2	Ремонт металлических ограждений детских площадок и др.
5.3	Установка и окраска металлических конструкций детских и спортивных площадок
5.4	Устройство и покраска лавочек
5.5	Установка, ремонт и окраска ограждений
5.6	Ремонт бельевых площадок
5.7	Вывоз строительного мусора
6	Незапланированные работы:
6.1	Обрезка и снос аварийных деревьев
6.2	Ремонт и восстановление пожарных кранов
6.3	Установка урн
6.4	Установка и ремонт туалетов
6.5	Установка огнетушителя
6.6	Работы, связанные с субботником
6.7	Прочистка, ремонт мусоропроводов
6.8	Незапланированные работы
7	Разные работы:
7.1	Установка почтовых ящиков
7.2	Установка и ремонт досок объявлений (аншлагов)
7.3	Устройство пандусов из металла
8	Установка видеонаблюдения
9	Установка домофонов
10	Очистка тех. этажа, чердака, подвала от мусора
11	Аварийно-восстановительные работы

Выполняемый объем работ определяется в пределах размера финансирования планом работ, согласованным уполномоченным представителем собственников, составляемом в начале отчетного периода (квартал)

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»



 Т.А. Десятник
 управляющая
 компания
 «Ейск»
 ОГРН 1162381050543

Председатель правления ТСЖ



 А.Е. Шабанов
 «ТСЖ 20/1»
 ОГРН 1112381000840

**Перечень услуг по управлению многоквартирным домом, расположенный
по адресу:
г. Ейск, ул. Коммунистическая, д. 20/1**

№	Функции
1	<p>Договорно-правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, обеспечение предоставления коммунальных услуг; взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном порядке платежей за техническое обслуживание</p>
2	<p>Организация деятельности по эксплуатации и обслуживанию многоквартирных домов, выполнение функций заказчика при производстве работ. Технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием многоквартирного дома; подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок и внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц; приемка выполненных работ и услуг согласно заключенным договорам и фактически выполненным работам.</p> <p>Планирование работ по многоквартирному дому, находящемуся в управлении управляющей организации на основе договора управления.</p> <p>Планирование мероприятий по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома в целях повышения уровня энергоснабжения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в соответствии с требованиями к содержанию общего имущества собственников помещений МКД.</p>
3	<p>Организация контроля за предоставлением коммунальных услуг.</p> <p>Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников.</p> <p>Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием инженерных систем многоквартирного дома, ликвидацией аварий и проведение ремонтно-восстановительных работ.</p> <p>Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов с применением общедомовых приборов учета при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы.</p>
4	<p>Организация работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ).</p> <p>Заказ и контроль проектно-сметной документации по капитальному ремонту дома.</p> <p>Осуществление технического надзора за строительными работами и их приемка по завершении указанных работ. Организация финансирования (софинансирования) капитального ремонта.</p>
5	<p>Финансово-экономическая деятельность: разработка документации и осуществление расчета смет, нормативов и тарифов по содержанию и текущему ремонту; оплата по заключенным договорам работ и оказанных услуг с учетом их фактического исполнения; ведение пообъектного (подомового) бухгалтерского учета</p> <p>Выполнение индивидуального расчета размера платы по содержанию многоквартирного дома и при заключении договоров на проведение дополнительного объема работ по текущему ремонту многоквартирного дома.</p>
6	<p>Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: расчет и учет платежей за техническое обслуживание, ведение лицевых счетов квартир, учетно-регистрационная деятельность, ведение базы данных потребителей, печать и доставка квитанций, организация приема платы. Организация деятельности по приему и обработке платежей за техническое обслуживание и прочие услуги банковскими и почтовыми организациями и операторами по приему платежей.</p> <p>Построение информационной системы с учетом требований ФЗ.</p> <p>Проведение мероприятий по защите персональных данных.</p>
7	<p>Работа с собственниками по вопросам энергосбережения. Предложение мероприятий по повышению энергоэффективности МКД.</p>

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Ейск, ул. Коммунистическая, д. 20/1

- Теплоснабжение, горячее водоснабжение -

Поставщик отопления и горячего водоснабжения:

МУП ЕГП ЕР «Ейские тепловые сети»

Адрес: 353682, Россия, Краснодарский край,

г. Ейск, ул. Мичурина, 10

Тел. (86132) 4-67-17, 4-50-48, 4-68-58.

- Холодное водоснабжение, холодное и горячее водоотведение -

Поставщик холодного водоснабжения, холодного и горячего водоотведения (ответственный за работу канализационных сетей):

ООО «Ейскводоканал»

Адрес: 353691, Россия, Краснодарский край,

г. Ейск, ул. Коммунистическая, 89

Тел. 8 (86132) 7-54-00, 7-52-52, 7-50-77

- Электроснабжение -

Поставщик электроэнергии:

Филиал АО «НЭСК» «Ейскэнергосбыт»

Адрес: 353680, Россия, Краснодарский край,

г. Ейск, ул. Б. Хмельницкого, 86

Тел.: 8 (86132) 7-32-86

- Газоснабжение -

АО «Ейскгоргаз»

Адрес: 353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Советов, 102

Тел.: 8 (86132) 2-16-23, 2-36-00

ООО «Газпроммежрегионгаз»

Адрес: 353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Свердлова, 152

Тел.: 8 (86132) 2-36-11

- Вывоз и утилизация ТБО -

МУП ЕГП ЕР «ККБУ»

Адрес: 353682, Россия, Краснодарский край,

г. Ейск, ул. Мичурина, 2а

Тел.: 8 (86132) -45270

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»



Т.А. Десятник

Председатель правления ТСЖ



А.Е. Шабанов

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

по аварийному обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств
многоквартирного дома

№ п/п	Вид работ
1.	Работы по аварийному и предупредительному обслуживанию системы центрального отопления:
1.1.	Ремонт и замена поврежденной запорной арматуры
1.2.	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов
1.3.	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе
1.4.	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)
1.5.	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода
2.	Работы по аварийному обслуживанию систем холодного и горячего водоснабжения и канализации
2.1.	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе
2.2.	Установка бандажей на трубопроводе
2.3.	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)
2.4.	Ликвидация засора стояков канализации
2.5.	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца
2.6.	Заделка свищей и зачеканка раструбов
2.7.	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи
2.8.	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода
3.	Работы по аварийному обслуживанию системы электроснабжения
3.1.	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети до 1м сечением до 2.5 кв.мм. или до 2 м в ВРУ сечением до 4 кв.мм.
3.2.	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах
3.3.	Ремонт электрощитов (подтяжка и зачистка контактов, включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей)
3.4.	Замена плавких вставок в электрощитах
3.5.	Замена электроламп в местах общего пользования
3.6.	Аварийное отключение и включение распределительных устройств
4.	Сопутствующие работы при ликвидации аварий:
4.1.	Отрывка траншей
4.2.	Откачка воды из подвала
4.3.	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами
4.4.	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»


Т.А. Десятник


Председатель правления ТСЖ


А.Е. Шабанов


СВЕДЕНИЯ
о максимально допустимой мощности приборов,
оборудования и бытовых машин, которые может использовать
потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

В соответствии с частью IV ст.31.п «п» Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г., максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000 ватт (установлен вводной автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая.

№ п/п	Наименование	Установленная мощность, Вт
1	Сплит – системы, кондиционеры	900-1500
2	Телевизор	120-140
3	Радио-пр.аппаратура	70-100
4	Холодильник	165-300
5	Морозильник	140
6	Стиральная машина - без подогрева воды	600
7	Стиральная машина: - с подогревом воды	2000-2500
8	Электропылесосы	650-1400
9	Электроутюги	900-1700
10	Электрочайники	1850-2000
11	Посудомоечная машина - с подогревом воды	2200-2500
12	Электрокофеварка	650-1000
13	Электромясорубка	1100
14	Соковыжималка	200-300
15	Тостер	650-1050
16	Миксер	250-400
17	Электрофены	400-600
18	СВЧ	900-1300
19	Надплитный фильтр	250
20	Вентилятор	100-200
21	Настольный компьютер	350-650
22	Накопительный водонагреватель	2000
23	Варочная панель	7000
24	Освещение	до 1000

В случае превышения указанной суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин ООО «ГУК-Ейск» не несет ответственности за вред, причиненный имуществу собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

Примечание: С дополнительной информацией для потребителей коммунальных услуг можно ознакомиться:

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (п.1.7.1., п.1.7.2);
- Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (п.34 «е», «ж»; п.35 «а», «в», «е»).

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»



Т.А. Десятник

Председатель правления ТСЖ



А.Е.Шабанов

Структура тарифа (расчёт затрат)
на управление, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного
жилого дома по адресу:
г. Ейск, ул. Коммунистическая, д.№ 20/1

Общая площадь многоквартирного дома:		21274	М ²
Квартир (количество) - 371			
НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ И УСЛУГ	Плата за работы и услуги		
Постановление Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. Постановление Правительства РФ № 416 от 15 мая 2013г. Приказ Минрегионразвития РФ № 394 от 02.09.2010г.	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Ежемесячная плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб./мес.)
I. РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ			
1.1 Ремонт конструктивных элементов	Решение собственников	49568.42	2,33
1.2 Ремонт внутридомового инженерного оборудования и сетей			
II. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ			
2.1. Гос. проверка, обслуживание, замена			
2.1.1 УУТЭ (узла учета тепловой энергии)	1 раз в 3 года	6382,20	0,30
2.1.2 Общедомовой прибор учёта ХВС	1 раз в 5 лет		
2.1.3 Общедомовой прибор учёта электроэнергии	1 раз в 7 лет		
2.2. Промывка и гидравлические испытания систем отопления	1 раз в год	4254,80	0,20
2.3. Испытания и измерения электроустановок	1 раз в 3 года	1063,70	0,05
2.4. Гидростатические испытания (опрессовка) газопровода	1 раз в 3 года	3191,10	0,15
2.5. ТО вентканалов (пожбезопасность)	3 раза в год	9360,56	0,44
2.6. ТО электрооборудования	1 раз в 6 месяцев	3191,10	0,15
2.7. ТО сантехнического оборудования	1 раз в 3 месяца	3191,10	0,15
2.8. ТО конструктивных элементов	1 раз в 3 месяца	3191,10	0,15
2.9. ТО фасадного газопровода	ежемесячно	425,48	0,02
2.10 ТО лифтов (техобслуживание, страховка, освидетельствование)	По договору	45100,88	2,12
2.11 Аварийное обслуживание лифтов	круглосуточно		
III. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПРИДОВОЙ ТЕРРИТОРИИ			
3.1 Услуги по управлению домом	по договору	63822,00	3,00
3.2 Аварийно-диспетчерская служба	круглосуточно	31911,00	1,50
3.3 Уборка придомовой территории	5 раз в неделю	23401,40	1,10
3.4 Уборка подъездов и лестничных маршей	3 раз в неделю	23401,40	1,10
3.5 Покос травы на придомовой территории	3 раза в год	1276,44	0,06
3.6 Дезинфекция и дератизация помещений	2 раз в год	2127,40	0,10
IV. ПРОЧИЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ, ПРИНЯТЫЕ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ			
4.1 Услуги ЕИРЦ 3,5% от суммы договора	реш. собственников	10849,74	0,51
4.2 Обновление технической документации	1 раз в год	1489,18	0,07
4.3 Вознаграждение председателю совета МКД	реш. собственников	21274,00	1,00
4.4 Вознаграждение ответственному за учёт расходов ХВС, ГВС, отопления	реш. собственников	0	0
ВСЕГО: стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		308473,00	14,50

Примечание: оплата услуг по гос. проверкам, испытаниям, текущему ремонту конструктивных элементов и инженерных систем МКД, входящих в минимальный перечень услуг и работ (Пост. Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.), но не принятых собственниками, решается дополнительным собранием собственников с указанием источников финансирования

Генеральный директор ООО «ГУК-Ейск»

Т.А. Десятник

Председатель правления ТСЖ

А.Е. Шабанов

