ДОГОВОР № Т/1
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещения с дополнительными услугами)

г.Краснодар «15» ноября 2016 год.

Граждане и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома №1 по адресу: проезд Тверской муниципального образования г. Краснодар, п. Российский, поименованные в Реестре собственников (Приложение №1 к настоящему Договору), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Краснодар комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Любченко Инны Валериевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, отраженным в протоколе № 1 от 15.11.2016 г. и являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.
1.2. По настоящему договору и в соответствии с п. 1 статьи 322 ГК РФ Собственник в отношениях с Управляющей компанией несет солидарное обязательство по его исполнению. Собственники нежилых помещений (арендодатели) несут обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты Управляющей компании работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных ресурсов в соответствии с разделом 2 настоящего Договора, в том числе в случае возложения арендодателем на арендаторов обязанности самостоятельно заключить договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением домом, то есть когда обязательства Собственника могут быть оплачены третьими лицами.
1.3.Любые действия Собственника в рамках исполнения настоящего Договора равнозначны соответствующим действиям как Будущего собственника, так и Пользователя.
1.4.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
1.5 Информация обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения договора по форме приведенной в Приложении № 1 к договору (Реестр собственников помещений).
Актулизация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения и т.д.) осуществляется Управляющей компанией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 8.1 настоящего Договора срока, за плату, определенную разделом 4 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойной поставке ему коммунальных ресурсов надлежащего качества, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Домом. При этом «иная деятельность» регламентируется и утверждается соответствующими протоколами общего собрания и оформляется в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору, причем подписание таких соглашений со стороны Собственника может быть произведено как всеми собственниками Дома, так и единолично Представителем в случае его избрания в соответствии с разделом 4 Договора.
2.2.Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества Дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой

территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственника, избравшего форм управления Домом посредством управляющей организации.
2.3.Состав общего имущества Дома, подлежащего управлению, определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.
2.4.Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон на момент заключения Договора указан в Приложении №3 к настоящему Договору.
2.5.Порядок изменения перечня, объемов, периодичности и контроля качества оказания таких услуг устанавливается решением общего собрания. На момент заключения настоящего Договора стороны договорились об установлении следующего порядка изменения:
2.5.1.Собственник или его Представитель не менее чем за шестьдесят дней до даты наступления планируемого изменения в перечне, количестве либо периодичности оказания определенной услуги или работы обязан письменно уведомить Управляющую компанию о предмете изменения с указанием всех существенных условий такого изменения;
2.5.2.Управляющая компания в семидневный срок предоставляет Собственнику письменный расчет стоимости изменяемой услуги, после чего Собственник в трехдневный срок выносит на повестку дня общего собрания вопрос по утверждению таких изменений. С момента вынесения общим собранием решения соответствующие изменения вступают в силу и подлежат безусловному исполнению Управляющей компанией;
2.5.3.В случае если Управляющая компания полагает целесообразным и обоснованным со своей стороны внести предложения по определенным изменениям в перечнях, объемах или периодичности производства услуг (работ), то она вправе реализовать пункт 2.5.2 настоящего Договора с приложением письменного объективного мотивирования;
2.5.4.По итогам расчетного года предложения Управляющей компании по перечням, объемам, периодичности и стоимости производства услуг (работ) на очередной год направляются Собственнику или Представителю в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.
2.6. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Дома и личным имуществом Собственника отражены в Приложении №4 к настоящему Договору.
2.7.Управляющая компания от своего имени не предоставляет Собственнику коммунальных услуг на том основании, что Собственник по настоящему Договору:
2.7.1.Не дает Управляющей компании поручения покупать или непосредственно производить для него коммунальные ресурсы;
2.7.2.Не несет расходов в составе цены настоящего Договора по закупке таких ресурсов и по компенсации в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения недоплат Собственника, Будущего собственника и Пользователя за эти ресурсы;
2.7.3.Поручает обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям.
2.8.Перечень коммунальных ресурсов, которые поставляют коммунальные организации и предприятия всех форм собственности в соответствии с заключаемыми ими договорами с Управляющей компанией, действующей по ним от имени и в интересах Собственника, и перед которыми Управляющая компания отстаивает интересы Собственника по бесперебойной поставке коммунальных ресурсов требуемого качества, приведены в Приложении №5 к настоящему Договору.
2.9.Отдельные условия настоящего Договора, а именно:
•перечень работ по ремонту общего имущества Дома;
•стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
•размеры платы Собственника за содержание и ремонт помещений; устанавливаются:
•на первый год действия настоящего договора - Приложениями № 3, 5 и 7 к настоящему договору;
•на последующие периоды - на условиях раздела 4 Договора.
При этом изменение вышеуказанных отдельных условий Договора не влечет его перезаключения.
2.10. информирование собственника Управляющей компанией в рамках исполнения Договора осуществляется посредством размещения соответствующих сведений на информационных стендах в подъездах Дома.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:
3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать непосредственно либо обеспечить выполнение услуг и производство работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с перечнем указанным в приложении № 3 к настоящему Договору.
3.1.3. Представлять и отстаивать интересы собственников перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении ресурсов.
3.1.4. Представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления Домом, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.
3.1.5. Распоряжаться общим имуществом Дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в возмездное пользование и т.д.) с целью наиболее эффективного обслуживания этого имущества и получение собственниками материального дохода.
3.1.6.Своевременно не позднее 7 числа каждого месяца, предъявлять собственнику к оплате счет-квитанцию в соответствии сданными его лицевого счета по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик.
3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры необходимые для устранения указанных недостатков.
3.2. Управляющая компания имеет право:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения любых своих обязательств по настоящему Договору. Предлагать компетентное решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания граждан; стороны при этом руководствуются Правилами и конструктивными особенностями Дома. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и цене выполненных услуг.
3.2.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.
3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику и Пользователю по своевременному и в полном объеме внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также иные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. привлекать представителя в случае его избрания.
3.2.4 Если Собственником не поручается Управляющей компании производство предложенных ею ремонтных работ дома то с учетом того, что ответственность за состояние общего имущества Дома и его ухудшение возлагается на Собственника, Управляющая компания вправе предложить Собственнику либо его Представителю производство таких работ силами и за счет Собственника.
3.2.5. Произвести необходимые работы ремонтно-восстановительного характера на объектах общего имущества Дома, направленные на обеспечение безопасного и комфортного проживания граждан в Доме в случае, если Собственником своевременно не было принято решение о производстве таких работ на условиях настоящего Договора и с соблюдением норм ст. 44-48 ЖК. При этом возмещение Собственником в полном объеме расходов, понесенных Управляющей компанией, является обязательным, безусловным и осуществляется в сроки, устанавливаемые Управляющей компанией.
3.2.6. В интересах Собственника выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с переданным в управление Домом и обязанностями Управляющей компании, вытекающими из настоящего Договора.
3.2.7 Подписывать от имени Собственников акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятии.
3.2.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника по согласованию с последним.
3.2.9. Не нести ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг но содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации соответствующих элементов общего имущества Дома и непринятия Собственником решения о проведении капитального ремонта.
3.2.10. Размещать информацию на сайте Управляющей компании и на стендах в подъездах о лицах на стороне Собственника, имеющих задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг - номер Дома,

номер жилого (нежилого) помещения, сумму и сроки образования задолженности. Управляющая компания исключает эти сведения в день поступления денежных средств в погашение задолженности.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006г. № 25, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт (в том числе и лоджий), включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством и предписаниями Управляющей компании. Перед началом отопительного сезона утеплять окна, плинтусы и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования.

3.3.3.Соблюдать требования Федерального закона РФ от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности».

3.3.4.Компенсировать в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором ущерб, умышленно либо неумышленно нанесенный им общедомовому имуществу, в денежном или натуральном выражении. При этом денежное выражение компенсации, выплачиваемое им в кассу Управляющей компании, будет включать как стоимость материалов, так и стоимость работ для устранения силами Управляющей компании нанесенного ущерба.

3.3.5.Предоставлять возможность Управляющей компании как планово, так и в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, беспрепятственно допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.6.Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую (круглосуточно) или в инженерную (в рабочее время) службу Управляющей компании о неисправностях сетей и оборудования (особенно при утечках любых коммунальных ресурсов) в жилом помещении, о снижении параметров качества коммунальных ресурсов, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу здоровью, жизни и (или) безопасности граждан по телефонам:

по рабочим дням: понедельник-четверг: 9-00÷18-00)ч. и пятница: 9-00÷ 17-00 ч.; тел.

по рабочим дням с 18-00÷8-00 ч. и по нерабочим дням круглосуточно: тел. (аварийный диспетчер).

Разумно и рационально расходовать воду, природный газ, электрическую и тепловую энергию.

3.3.7.При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту помещений уведомить Управляющую компанию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую компанию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.3.8.Оплачивать на условиях и в порядке, установленных решениями соответствующих общим собранием, стоимость заказанных Управляющей компании и выполненных ею ремонтно-восстановительных работ в соответствии с п. 3.4.11 настоящего Договора.

3.3.9.Ежемесячно, до 15 (пятнадцатого) числа, производить в полном объеме оплату услуг Управляющей компании по предоставляемым ею счет-квитанциям. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более одного расчетного месяца производить обязательное авансирование платежей Управляющей компании в объеме соответствующих начислений или производить расчеты в соответствии с пунктом 5.5 Договора. Оплачивать пени в порядке и размерах, определенных пунктом 14 статьи 155 ЖК, за неполную и (или) несвоевременную оплату услуг Управляющей компании.

3.3.10.В случае невозможности произвести в полном объеме и своевременно оплату предоставленных услуг незамедлительно поставить об этом в известность Управляющую компанию и заключить с ней соглашение о рассрочке (либо отсрочке) производства платежей.

3.3.11.Оплачивать работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества и услуги отопления в период не заселения жилых помещений в Доме или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором.

3.3.12.При планировании отсутствия в жилом помещении на срок от одних суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды (в первоочередном порядке на вводах в жилое помещение), подаче газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. Письменно уведомить о своем предстоящем отсутствии Управляющую компанию до момента убытия, а также сообщить в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета воды и электроэнергии, свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, ответственно обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

3.3.13.Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета в случае, если помещение Собственника оборудовано такими приборами. Осуществлять за счет собственных

редств оформления ввода приборов учета в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.

3.3.14.Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 ЖК; не устанавливать, не подключать без письменного разрешения Управляющей компании и не использовать: электроприборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам. Не производить мероприятий по переносу и (или) устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей компанией в связи с тем, что установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке распределения теплоносителя, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена помещений дома в процессе проведения законных мероприятий по переустройству помещения. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и (или) проведенными Собственником мероприятиями по переустройству или перепланировке жилого помещения.

3.3.15.Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с управляющей компанией.

3.3.16.В случае проведения законной перепланировки, переустройства и (или) капитального ремонта жилого помещения обеспечить за счет собственных средств вывоз строительного мусора. По мере необходимости, но не реже трех раз в неделю с целью недопущения захламления и порчи объектов общего имущества Дома.

3.3.17.Не вмешиваться самостоятельно во внутриквартирный контур регулировки стояков центральной системы отопления. За отдельную плату производить замену внутриквартирных регулировочных кранов на радиаторах отопления.

3.3.18.Поддерживать чистоту и порядок на лестничных клетках, в подъездах, тамбурах, подвалах, чердаках и на придомовой территории. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные мусорные контейнеры. Не допускать сброса в центральную канализацию бытового мусора и отходов, засоряющих ее, не сливать жидкие пищевые отходы в мусорные баки.

3.3.19.Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей компанией, не производить их установку без ее со разрешения и официальной приемки. Оплачивать приемку таких приборов на основе отдельного договора с Управляющей компанией либо соответствующими ресурсоснабжающими организациями. В случае замены и (или) установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго- и водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных ресурсов. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и (или) проведенными собственником мероприятий по переустройству жилого помещения в Доме.

3.3.20.Содержать в исправном состоянии индивидуальные приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, нести ответственность за правильность снятия показаний с этих приборов, заключить договоры на техобслуживание и поверку приборов со специализированной организацией или управляющей компанией. В случае выхода из строя квартирных приборов учета тепло-, водо- и электроснабжения нести ответственность за их восстановление и оплачивать тепло-, водо-и электропотребление по нормам потребления, установленным Администрацией муниципального образования город Краснодар. О выходе из строя приборов учета Собственник обязан незамедлительно сообщить в Управляющую компанию.

3.3.21. В случае отчуждения объекта собственности произвести окончательные расчеты за жилищно-коммунальные услуги до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке. В случае если собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене и не предоставил подтверждающие документы. То обязательства по настоящему договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

3.3.22. При наложении на Управляющую компанию или ее уполномоченных лиц административных штрафов Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края и другими контролирующими органами в случаях обнаружения ими несоответствия состояния общего имущества Дома нормам жилищного или иного законодательства из-за осознанного непринятия Собственником решения о необходимости проведения текущего и (или) капитального ремонта, Собственник обязан возместить сумму

штрафа Управляющей компании. Размер суммы штрафа для Собственника определяется пропорциональ его доле в праве собственности на общее имущество и указывается в отдельной строкой в платежно документе. Непринятие решения Собственником считается осознанным, если управляющая компания со своей стороны своевременно предупреждала его о необходимости производства соответствующих ремонтных работ, но Собственник решил не поручать Управляющей компании проведение таких работ.

3.3.23. Нести ответственность перед Управляющей компанией за действия лиц. Проживающих совместно с собственником. А также всех иных Пользователей.

3.3.24. Ознакомлять Пользователя с нормами настоящего Договора и выполнять иные обязательства, обусловленные жилищным и гражданским законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1.На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2.Поручать от своего имени Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственника в Доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3.Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в предложении решений при изменении планов работ.

3.4.4.Предоставлять Управляющей компании заявки на проведение работ и оказание услуг, предусмотренных Приложением №.3 к настоящему Договору и выполняемых в счет платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.4.5.Предоставлять Управляющей компании заявки на проведение работ и оказание услуг, предусмотренных Приложением №.6 к настоящему Договору и выполняемых за отдельную плату.

3.4.6.Требовать от Управляющей компании участия в комиссионном фиксировании и (или) анализе фактов поставки любых коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, а также поручать ей без доверенности выполнять действия, связанные с понуждением соответствующих поставщиков ресурсов подавать такие ресурсы нормативного качества и в необходимом объеме.

3.4.7.На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.8.Привлекать Управляющую компанию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей компанией в указанных целях.

3.4.9.Принять решение и дать соответствующие указания Управляющей компании о проведении капитального ремонта Дома с аккумулированием на эти цели денежных средств на отдельном расчетом счете Управляющей компании в порядке и на условиях, определенных отдельным договором.

3.4.10. Принять решение об отмене планируемого капитального ремонта Дома и возврате внесенных на эти цели денежных средств Собственника в порядке и на условиях, определенных соответствующим решением общего собрания.

3.4.11.Принимать решения о поручении Управляющей компании производства отдельно оплачиваемых (дополнительных) работ на условиях и в порядке, определяемых соответствующими общего собрания.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора равна годовой сумме стоимости услуги управления Домом и стоимости всех прочих утвержденных настоящим Договором услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома устанавливается на один календарный год - с 01 января по 31 декабря включительно и на момент заключения Договора определяется приложением №7.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Доме на очередной год утверждается Общим собранием не позднее 28 декабря текущего года с учетом предложений Управляющей компании. При этом положения приложения № 7 заменяются иным на условиях настоящего раздела 4, а сторонами соблюдаются следующие существенные положения:

Управляющая компания не обязана производить напоминание Собственнику о необходимости проведения такого общего собрания;

- Предложения Управляющей компании о перечне, объемах, периодичности и стоимости соответствующих услуг и работ в виде прейскуранта направляются на рассмотрение Собственнику или Представителю не позднее 28 ноября текущего года посредством размещения соответствующих сведений на доске объявлений в Доме, а также предъявлением этих же сведений в офисе Управляющей компании по первому;

- Собственник не вправе требовать от Управляющей компании ее финансовую калькуляцию на услуги по содержанию общего имущества, но вправе запросить обоснование стоимости ремонтов любых объектов общего имущества Дома, а также запрашивать в Управляющей компании сравнительный анализ цен на любые виды услуг по содержанию в масштабе городского поселения и (или) Краснодарского края;

- Расчет стоимости ремонтных работ производится Управляющей компанией по действующим «Территориальным сметным нормам и единичным расценкам Краснодарского края» в актуальных ценах соответствующего периода производства ремонтов. Во всех ремонтных сметах, предлагаемых Собственнику к утверждению, позиции по накладным расходам и плановым накоплениям подлежат исключению, кроме тех смет, работы по которым заведомо будут производиться подрядным способом (например, герметизация межпанельных швов, кровельные и иные высотные работы и т.п.).

4.4. Если в Доме не было проведено Общим собранием, регламентированное п. 4.3 настоящего Договора, или если по любым другим причинам решение, соответствующее цели такого собрания, не было вынесено, и в срок до 12 часов 31 декабря текущего года в Управляющую компанию также не поступило от Собственника решение о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в Доме на очередной год, стороны договорились, что в таком случае эта плата устанавливается следующим образом:

4.4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома на очередной год устанавливается в размере, равном произведению действовавшего в текущем году размера платы за содержание на коэффициент 1,3 (одна целая три десятых) а перечень, периодичность и состав услуг по содержанию общего имущества в очередном году остаются без изменения. При этом Управляющая компания вправе, но не обязана уменьшить указанный коэффициент по своему усмотрению; увеличение коэффициента Договором не предусмотрено.

4.4.2. Основанием применения на очередной год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, образовавшегося в соответствии с разделом 4.4 настоящего Договора, является письменное уведомление от Управляющей компании, оформленное в соответствии с Приложением №8 к настоящему Договору и при необходимости направляемое 01 января очередного (наступившего) года заказным письмом в Филиал ОГУ «Управление трудовых отношений и социальной защиты населения Краснодарского края», а также размещаемое в виде ксерокопий на досках объявлений в подъездах Дома.

4.4.3. Изменение действующего размера платы за содержание и ремонт ранее истечения срока его действия осуществляться не может. Исключение составляет раздел 4 настоящего Договора.

4.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на очередной год перезаключения настоящего Договора не влечет.

4.6 Основанием ежегодного установления цены Договора является либо протокол соответствующего общего собрания, либо уведомление Управляющей компании, оформляемое в соответствии с приложением №8 к настоящему Договору и направляемое в адрес Собственника посредством размещения на досках объявлений Дома.

4.7. Цена настоящего Договора не включает стоимость коммунальных ресурсов, по которым Собственник участвует в расчетах с поставщиками таких ресурсов. Цены на коммунальные ресурсы устанавливаются уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования г. Краснодар (водопользование) или Федеральной службой по тарифам Краснодарского края (электрическая и тепловая энергия, природный газ).

5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОБСТВЕННИКА, А ТАКЖЕ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

5.1. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счет-квитанции до 15 числа каждого месяца на расчетный счет Управляющей компании.

5.2.В случае неполучения Собственником счет-квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей компании до 15 числа текущего месяца.

5.3.Начисления оплаты Собственнику за поставляемые ему коммунальные ресурсы производятся соответствующими организациями и предприятиями — поставщиками этих ресурсов (или по их поручению

Управляющей компанией), по тарифам и нормативам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ с учетом следующих существенных положений:

5.3.1.При наличии у Собственника индивидуальных и (или) коллективных приборов учета коммунальных ресурсов начисление за потребленные ресурсы производится в порядке, установленном действующим законодательством РФ и отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы.

5.3.2.По поручению Собственника или ресурсоснабжающей организации Управляющая компания на добровольной основе может возложить на себя ведение ФЛС граждан - потребителей коммунальных ресурсов. При этом расходы по ведению ФЛС потребителей, прием платежей за коммунальные ресурсы и иные неизбежные расходы подлежат оплате Управляющей компании за счет средств заказчика.

5.4.В случае просрочки платежа за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами статьи 155 ЖК Собственник и Пользователь обязаны уплачивать пени в установленном законом размере, начиная со дня, следующего за указанным в п. 5.1 настоящего Договора. Если несоблюдение сроков или неполнота оплаты произошли вследствие объективных уважительных причин, то названная мера ответственности к Собственнику применяться не будет. С учетом того, что законом возложено бремя доказывания своей невиновности на гражданина, нарушившего обязательство по оплате (п. 2 ст. 330, п. 1 и 2 ст. 401 ГК РФ), Собственник (Пользователь) обязан доказать факты уважительности причины несвоевременной и (или) неполной оплаты жилого помещения - наличие невыплаты или задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение в связи с безработицей, болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей; длительное отсутствие в месте проживания в связи с экстренным отъездом должны быть подтверждены документально: квитанциями, расчетными книжками и другими документами об оплате жилого помещения и коммунальных услуг; справками с места работы, из больницы и т.д.

5.5.Если факт неоплаты Собственником предоставленных ему услуг повлек причинение убытков Управляющей компании и размер таких убытков будет доказан ею, то Собственник кроме пени обязан также возместить Управляющей компании причинение убытков в полном объеме.

5.6.Факты постоянного или временного не проживания Собственника и (или) Пользователя в принадлежащем ему на законных основаниях жилом помещении не являются основанием неоплаты жилищных услуг. В случае намерения убыть временно или постоянно (от пяти календарных дней) на другое место жительства Собственник (Пользователь) обязан получить платежный документ для оплаты через банк по месту своего проживания, или согласовать с Управляющей компанией иной порядок стабильной оплаты жилого помещения.

5.7.Собственник обязан уведомить в трехдневный срок Управляющую компанию о заселении в свое жилое помещение временных жильцов. При этом обязанность по оплате жилого помещения сохраняется за Собственником.

5.8.В случае если Собственнику не надлежаще и (или) не в полном объеме были оказаны какие-либо услуги (работы) по содержанию и ремонту жилого помещения, то в порядке, установленном Правилами, Управляющая компания уменьшает размер соответствующей платы Собственника в следующем расчетном месяце.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1.Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2.Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1.Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

7.2. Договор, может быть, расторгнут:

- односторонний отказ от исполнения договора;
- по соглашению сторон;
- по решению суда;

7.3.После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, передаются лицу,

назначенному Общим собранием Собственников многоквартирного дома, а в отсутствии такового - любому Собственнику.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1.Договор заключен сроком на 1 (год) лет с 15.11.2016 г.
8.2.Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в 7 разделе.
8.3.При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Управляющий:
ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»
Юридический, почтовый адрес:
РФ, 350901. г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22
ИНН/ КПП 2311158805/231101001
ОГРН1132311007201
Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____Любченко И.В.
(Ф.И.О. подпись)

Настоящий договор одобрен общим собранием "Собственников" жилого дома №_1 по проезд Тверской (протокол №1 от 15.11.2016г.)
Уполномоченным представителем в делах исполнения данного договора избран Коневец Р.А._____
Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется Коневец Р.А.

Приложение №1
К Договору управления многоквартирным домом
с собственниками помещений
от "15 "ноября 2016г. № Т/1

Реестр собственников помещений многоквартирного дома № 1 по проезд Тверской г.Краснодара

№ п/п	№ пом	ФИО собственника	Сведения о документе подтверждающем право собственности				Доля в праве собственности
			Документ	Серия, номер	Дата выдачи	Кем выдан	

Приложение
К Договору управления многоквартирным дом
с собственниками помещен
от "15 "ноября 2016г. № Т

Состав общего имущества в Доме

Общее имущество в многоквартирном жилом доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:
-фундамент, сети и коммуникации, вентиляционные окна, отмостка;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы,
-крыша, включающая кровлю (в том числе над козырьками входов в подъезд), чердак, слуховые окна стропильную систему и перекрытия;
-кровельно-фасадный водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
-места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты(автономная котельная) с запорно-регулирующей арматурой, приборами контрольного и распределительного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования, элементы электроосвещения, коллективная антена;
- придомовая территория в границах, установленных Собственником, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- мусорные площадки и контейнеры для накопления бытового несортированного мусора
-другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Управляющий:
ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»
Юридический, почтовый адрес:
РФ, 350901, г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22
ИНН/ КПП 2311158805/231101001
ОГРН1132311007201
Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____Любченко И.В.
(Ф.И.О. подпись)

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора
избран Коневец Р.А._____

Приложение №3
К Договору управления многоквартирным домом
с собственниками помещений
от "15 "ноября 2016г. № Т/1

№ п/п	Наименование жилищной услуги	Состав, периодичность и показатели качества оказываемой жилищной услуги
1	Управление многоквартирным домом	Организация работ с жителями дома, подрядными организациями, с предприятиями, поставляющими коммунальные ресурсы, ведение бухгалтерского, паспортного, оперативного и технического учета, делопроизводство. Расчет квартплаты, льгот, выполнение перерасчетов, печать квитанций, обслуживание базы данных, прием платежей. Контроль и учет рационального потребления коммунальных ресурсов, недопущение фактов их хищения, утечек и иных коммерческих потерь. Исполнение договоров на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, придомовых территорий; контроль выполнения работ, установленных договорными отношениями. Участие в работе по ликвидации аварийных ситуаций на сетях и их последствий; обеспечение надлежащего содержания, организация ремонта общего имущества в жилом доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие конструкции, инженерно-техническое оборудование, земельный участок). Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания. Заключение договора управления общим имуществом многоквартирного дома; заключение договоров на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории; заключение иных договоров на выполнение отдельных видов работ и оказание услуг; заключение договоров на выполнение работ по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции общего имущества многоквартирного дома; обеспечение контроля выполнения договорных обязательств контрагентами по заключенным договорам в т.ч. с привлечением органов государственной власти. Прием, обеспечение и контроль исполнения заявок, обращений граждан. Оформление документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания. Начисление и сбор с собственников и нанимателей платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, а также установление порядка внесения такой платы на основании заключенных договоров. Взыскание в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги; своевременное предоставление жителям информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе, по изменениям в жилищном законодательстве, о ценах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги; осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств. Аккумулирование финансовых средств, поступающих от физических и юридических лиц - потребителей жилищно-коммунальных услуг, бюджетных средств Выполнение иных функций, возложенных действующим законодательством РФ или собственниками на управляющую организацию.
2	Санитарная уборка придомовой территории	Уборка от мусора, грязи, снега участков и площадей, прилегающих к обслуживаемому многоквартирному жилому дому. Сдвигание снега движком после снегопада с тротуаров и пешеходных дорожек. Очистка тротуаров, пешеходных дорожек от снега и льда. Посыпка тротуаров, пешеходных дорожек песком или противогололедной смесью (в зимнее время). Очистка от мусора световых приямок подвалов, дренажных выемок, а также от попадания в них сточных и талых вод. Очистка от снега отмостки по всему периметру здания. Прочистка лотков для стока воды. Очистка от мусора уличных урн.Промывка уличных урн. Подметание тротуаров, пешеходных дорожек. Сбор крупногабаритного мусора вручную. Сбор мусора вручную или с применением уборочного инвентаря с детских площадок. Сбор и складирование небытовых крупногабаритных отходов. Уборка территории в месте расположения мусорных контейнеров. Производство санитарной обработки опорожненных мусорных контейнеров хлорным раствором. Слежение за сохранностью всего наружного домового оборудования и общедомового имущества (водосточных труб, урн, вывесок, детских площадок и т.д.). Прополка аллергенных растений (амброзия и т.п.), покос травы, уборка высохшей травы.
3	Санитарная уборка лестничных клеток и маршей в подъездах	Каждый рабочий день влажное подметание полов в подъездах с 1 по 2 этаж. Подметание и мытье ступеней и площадок (с 1 по 3 этаж) входов в подъезд – 1 раз в две недели. Мытье стен подъезда до уровня 1м от основания, перила, подоконники и отделение от пола (стен) налипших предметов 1 раз в 3 месяц. 1 раза в год мытье всех окон и дверей подъезда.
4	Электроснабжение дома	Обеспечение освещения входов в подъезды, лестничных клеток, подвала в соответствии с затратами, утвержденными нормативно-правовыми актами РФ. Обслуживание приборов учета в местах общего пользования. Исполнение заявок на внутриквартирные работы. Обслуживание этажных электрощитовых. Обеспечение соответствия электроснабжения дома нормам ПУЭ и требованиям эксплуатации электроустановок.

5	Слесарно-сантехнические и теплотехнические работы. Услуги аварийно-диспетчерской службы	Услуги диспетчеризации, затраты на услуги оперативной связи. Обслуживание приборов учета коммунальных ресурсов. Гидравлические испытания, промывка и опрессовка. Осмотры внутриподвальных коммуникаций. Ревизия манометров, счетчиков и термометров. Исполнение заявок населения: в согласованные с заявителями сроки. Обследование канализационного трубопровода на предмет течей, наличия запахов, качества уплотнения сгонов и соединения. Проверка состояния канализационной трубы тросом на предмет мелких засоров и наростов. Проверка работы запорно-регулирующей арматуры (вне отопительного периода). Проверка стояков отопления на предмет завоздушивания (в отопительный период). Обследование теплосети на предмет течей, качества уплотнения фитинга. Проверка работы полуоборотных кранов, задвижек. Проверка положения кранов регулировки подачи и отвода теплоносителя на трубопроводе отопления в подвалах домов. Смена сальниковой набивки в задвижках. Обследование сети водоснабжения на предмет течей, качества уплотнения фитинга. Проверка работы полуоборотных кранов, задвижек. Проверка и прочистка фильтров грубой очистки воды. Смена сальниковой набивки в задвижках.

Управляющий:
ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»
Юридический, почтовый адрес:
РФ, 350901, г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22
ИНН/КПП 2311158805/231101001
ОГРН1132311007201
Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____Любченко И.В.
(Ф.И.О., подпись)

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора
избран Коневец Р.А._____

Приложение №4
К Договору управления многоквартирным домом
с собственниками помещений
от "15 "ноября 2016г. № Т/1

Границы эксплуатационной ответственности сторон в Доме

1.Граница ответственности (на схеме ниже обозначена красной пунктирной линией) за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме. Левая часть схемы от пунктирной линии соответствует области эксплуатации Собственника, правая - Управляющей компании.

2.Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3.В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4.В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт помещения.

5.В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6.При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и (или) Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Отопление

Перед радиатором отопления в каждом помещении - до первой резьбы как на участке прямого, так и обратного трубопровода, на которой смонтирован отсекающий или регулировочный кран.

Горячее водоснабжение

До первого отсекающего вентиля (шарового крана) на стояке в помещении.

Холодное водоснабжение

До первого отсекающего вентиля (шарового крана) па стояке в помещении.

Управляющий:
ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»
Юридический, почтовый адрес:
РФ, 350901. г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22
ИНН/ КПП 2311158805/231101001
ОГРН1132311007201
Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____Любченко И.В.
(Ф.И.О. подпись)

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора
избран Коневец Р.А._____

Приложение .
К Договору управления многоквартирным домо
с собственниками помещени
от "15 "ноября 2016г. № Т/1

Перечень коммунальных ресурсов и предприятий, их поставляющих

ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепловая энергия поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местной администрацией, а горячая вода - круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через объявления в местах общего пользования или средства массовой информации. Перерыв в подаче тепла и горячей воды допускается для устранения аварий на срок до 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях, и не более 8 часов В сутки при авариях в жилом доме.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18°С, а в угловых комнатах не ниже +20°С.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

При температуре в жилом помещении ниже +18°С, - за каждый фадус производится снижение оплаты за потребленное тепло в соответствии с 1 [Правилами №307.

При температуре в жилом помещении ниже +13°С и при условии выполнения работ по утеплению квартиры - оплата за тепло не производиться.

Температура горячей воды не должна превышать + 75°С и быть ниже + 60°С. При наличии в доме бойлера - температура воды не должна быть менее + 50°С.

Отклонение температуры горячей воды допускается не более чем на 2 часа в сутки. За каждые сутки превышения допустимого перерыва оплата за горячую воду производится в соответствии с Правилами №307.

Поставщик тепла и горячей воды:_____

(наименование, адрес, телефон)

ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см2. Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая», но не хуже, чем на вводе в дом.

Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, па срок не более 16 часов в сутки при аварии па наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в жилом доме.

За весь период отсутствия холодной воды в жилых помещениях или подачи воды, не отвечающей требованиям ГОСТ «Вода питьевая», оплата за воду производится в соответствии с Правилами №307.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в доме.

11оетавщик холодной воды и ответственный транспортировку сточной жидкости

(работу межквартальнгх канализационных сетей):ООО «Калининский водоканал», ул. Лесопарковая, 11

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами -напряжением 220 кВ частотой переменного тока 50 Гц, и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах 10%. При несоответствии параметров электроэнергии ГОСТу (отклонение 20% и более) и наличии актов замера напряжения оплата за электроэнергию не производится.

Поставщик электроэнергии: ОАО «НЭСК» ул. Каляева,

Управляющий:

ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»

Юридический, почтовый адрес:

РФ, 350901. г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22

ИНН/ КПП 2311158805/231101001

ОГРН 1132311007201

Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____Любченко И.В.

(Ф.И.О. подпись)

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора избран Коневец Р.А._____

Приложение №6
К Договору управления многоквартирным домом
с собственниками помещений
от "15 "ноября 2016г. № Т/1

Перечень платных работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией

Замена или ремонт люстры, плафона, светильника Замена электропроводки
Замена или ремонт электрических выключателей, патронов, розеток, переключателей, звонков, звонковых кнопок
Замена квартирного счетчика злектроэнергии
Установка и подключение водоразборного устройства (стиральной машины)
Смена и ремонт ванн и умывальников;
Смена кронштейнов под санитарные приборы;
Смена манжет резиновых к унитазам;
Смена выпусков ванн;
Замена унитаза и сидений к нему;
Смена и ремонт водоразборных кранов;
Смена и ремонт моек, раковин;
Смена и ремонт смывных бачков и унитазов;
Замена арматуры сливного бачка;
Замена смесителя с душем;
Замена смесителя без душа;
Замена кранбуксы в смесителе;
Замена и ремонт сифона;
Замена фаянсового умывальника;
Замена нержавеющей или фаянсовой мойки;
Прочистка внутриквартирной канализационной сети;
Замена радиаторов отопления;
Примечание: указанные работы могут выполняться как с использованием материалов Управляющей компании, так и материалов Собственника. Основание оплаты работ - сметный расчет.

Управляющий:
ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»
Юридический, почтовый адрес:
РФ, 350901. г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22
ИНН/ КПП 2311158805/231101001
ОГРН1132311007201
Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____ Любченко И.В.
(Ф.И.О. подпись)

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора
избран Коневец Р.А._____

Приложение №7
К Договору управления многоквартирным домом
с собственниками помещений
от "15 "ноября 2016г. № Т/1

№ п/п	Наименование жилищной услуги	Состав, периодичность и показатели качества оказываемой жилищной услуги	Цена руб/кв.м
1	Управление многоквартирным домом	Организация работ с жителями дома, подрядными организациями, с предприятиями, поставляющими коммунальные ресурсы, ведение бухгалтерского, паспортного, оперативного и технического учета, делопроизводство. Расчет квартплаты, льгот, выполнение перерасчетов, печать квитанций, обслуживание базы данных, прием платежей. Контроль и учет рационального потребления коммунальных ресурсов, недопущение фактов их хищения, утечек и иных коммерческих потерь. Исполнение договоров на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, придомовых территорий; контроль выполнения работ, установленных договорными отношениями. Участие в работе по ликвидации аварийных ситуаций на сетях и их последствий; обеспечение надлежащего содержания, организация ремонта общего имущества в жилом доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие конструкции, инженерно-техническое оборудование, земельный участок). Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания. Заключение договора управления общим имуществом многоквартирного дома; заключение договоров на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории; заключение иных договоров на выполнение отдельных видов работ и оказание услуг; заключение договоров на выполнение работ по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции общего имущества многоквартирного дома; обеспечение контроля выполнения договорных обязательств контрагентами по заключенным договорам в т.ч. с привлечением органов государственной власти. Прием, обеспечение и контроль исполнения заявок, обращений граждан. Оформление документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания. Начисление и сбор с собственников и нанимателей платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, а также установление порядка внесения такой платы на основании заключенных договоров. Взыскание в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги; своевременное предоставление жителям информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе, по изменениям в жилищном законодательстве, о ценах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги; осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств. Аккумулирование финансовых средств, поступающих от физических и юридических лиц - потребителей жилищно-коммунальных услуг, бюджетных средств Выполнение иных функций, возложенных действующим законодательством РФ или собственниками на управляющую организацию.	3,83
2	Санитарная уборка придомовой территории	Уборка от мусора, грязи, снега участков и площадей, прилегающих к обслуживаемому многоквартирному жилому дому. Сдвигание снега движком после снегопада с тротуаров и пешеходных дорожек. Очистка тротуаров, пешеходных дорожек от снега и льда. Посыпка тротуаров, пешеходных дорожек песком или противогололедной смесью (в зимнее время). Очистка от мусора световых приямок подвалов, дренажных выемок, а также от попадания в них сточных и талых вод. Очистка от снега отмостки по всему периметру здания. Прочистка лотков для стока воды. Очистка от мусора уличных урн.Промывка уличных урн. Подметание тротуаров, пешеходных дорожек. Сбор крупногабаритного мусора вручную. Сбор мусора вручную или с применением уборочного инвентаря с детских площадок. Сбор и складирование небытовых крупногабаритных отходов. Уборка территории в месте расположения мусорных контейнеров. Производство санитарной обработки опорожненных мусорных контейнеров хлорным раствором. Слежение за сохранностью всего наружного домового оборудования и общедомового имущества (водосточных труб, урн, вывесок, детских площадок и т.д.). Прополка аллергенных растений (амброзия и т.п.), покос травы, уборка высохшей травы.	2,30
3	Санитарная уборка лестничных клеток и маршей в	Каждый рабочий день влажное подметание полов в подъездах с 1 по 2 этаж. Подметание и мытье ступеней и площадок (с 1 по 4 этаж) входов в подъезд – 1 раз в две недели. Мытье стен подъезда до уровня 1м от основания, перила, подоконники и отделение от пола (стен) налипших предметов 1 раз в месяц. 2 раза в год мытье всех	1,90

	подъездах	окон и дверей подъезда.	
4	Электроснабжение дома	Обеспечение освещения входов в подъезды, лестничных клеток, подвала в соответствии с затратами, утвержденными нормативно-правовыми актами РФ. Обслуживание приборов учета в местах общего пользования. Исполнение заявок на внутриквартирные работы. Обслуживание этажных электрощитовых. Обеспечение соответствия электроснабжения дома нормам ПУЭ и требованиям эксплуатации электроустановок.	2,05
5	Слесарно-сантехнические и теплотехнические работы. Услуги аварийно-диспетчерской службы	Услуги диспетчеризации, затраты на услуги оперативной связи. Обслуживание приборов учета коммунальных ресурсов. Гидравлические испытания, промывка и опрессовка. Осмотры внутриподвальных коммуникаций. Ревизия манометров, счетчиков и термометров. Исполнение заявок населения: в согласованные с заявителями сроки. Обследование канализационного трубопровода на предмет течей, наличия запахов, качества уплотнения сгонов и соединения. Проверка состояния канализационной трубы тросом на предмет мелких засоров и наростов. Проверка работы запорно-регулирующей арматуры (вне отопительного периода). Проверка стояков отопления на предмет завоздушивания (в отопительный период). Обследование теплосети на предмет течей, качества уплотнения фитинга. Проверка работы полуоборотных кранов, задвижек. Проверка положения кранов регулировки подачи и отвода теплоносителя на трубопроводе отопления в подвалах домов. Смена сальниковой набивки в задвижках. Обследование сети водоснабжения на предмет течей, качества уплотнения фитинга. Проверка работы полуоборотных кранов, задвижек. Проверка и прочистка фильтров грубой очистки воды. Смена сальниковой набивки в задвижках.	4,92
			15,0

Управляющий:
ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»
Юридический, почтовый адрес:
РФ, 350901. г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22
ИНН/ КПП 2311158805/231101001
ОГРН1132311007201
Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____Любченко И.В.
(Ф.И.О. подпись)

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора
избран Коневец Р.А._____

Приложение №8
К Договору управления многоквартирным домом
с собственниками помещений
от "15 "ноября 2016г. № Т/1

Угловой штамп (фирменный бланк) Управляющей компании
с указанием исх. № и даты формирования уведомления
В Филиал ОГУ «Управление трудовых отношений и социальной
защиты населения Краснодарского края»

Копия; Собственникам многоквартирного
жилого дома № по улице
муниципального образования г. Краснодар

Уведомление о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения

Настоящим уведомлением управляющая организация ООО «УК Краснодар комфорт»» доводит до Вашего сведения о том, что с 01____201_г. размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен в размер _____руб. за 1м1 в месяц.
Основание такого установления - пункт 4.4.3 Договора управления. Срок действия размера платы за содержание и ремонт жилого помещения - по 31.12.201 _ года.

Директор
ООО «УК Краснодар комфорт» Любченко И.В.

МП.

Управляющий:
ООО «Управляющая компания Краснодар комфорт»
Юридический, почтовый адрес:
РФ, 350901. г. Краснодар, ул.Вологодская, д.11 офс.22
ИНН/ КПП 2311158805/231101001
ОГРН1132311007201
Телефон: 8 (918) 028-38-17

Директор_____Любченко И.В.
(Ф.И.О. подпись)

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора
избран Коневец Р.А._____