

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Краснодар

«_____» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт Плюс»», в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и _____, являющийся **Собственником** помещения № _____ общей площадью _____ кв. м в многоквартирном доме по адресу: г.Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. _____, на основании (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение) _____, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № _____ от «_____» октября _____ г. о выборе способа управления, путем заключения настоящего Договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и хранящегося по адресу: г.Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 24, в офисе Управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова и словосочетания будут иметь значения, предусмотренный действующим законодательством РФ и указанное в Приложении № 3.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительством РФ от 13 июня 2006 г. № 491, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительством РФ от 21 января 2006 г. № 25, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительством РФ от 06 мая 2011 г. № 354 и иными положениями и нормативно-правовыми актами действующего законодательства Российской Федерации и Краснодарского края.

1.5. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме.

1.6. Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим Собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и обслуживанию такого дома и предоставлению коммунальных услуг.

1.7. Общее имущество в многоквартирном доме – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Состав помещений входящих в общее имущество многоквартирного дома указывается Сторонами на основании Технического паспорта домовладения № _____ по ул. Восточно-Кругликовская, г.Краснодара, составленного Краснодарским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю по состоянию на «_____» _____ г.

Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям – по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;
- в системе холодного и горячего водоснабжения – до первого отключающего устройства (запорно-регулирующего крана), установленного на отводе от стояка разводящей сети в помещение Собственника;

- в системе централизованного внутридомового отопления – по месту присоединения запорной арматуры к трубам разводящей сети помещения (квартиры);
- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения – по входным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежат к личному имуществу Собственника.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.8. Определение полного состава общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. Восточно - Кругликовская, д._____, дано в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.9. Лицо, пользующееся помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, исполняет обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями настоящего договора.

1.10. Собственник дает согласие Управляющей организации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке.

Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные по свидетельству о праве собственности на помещение, ведение реестров собственников помещений многоквартирного дома, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (согласно Приложения № 2), расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно - Кругликовская, д._____, предоставлять коммунальные услуги Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользующимся этими помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При толковании понятия «ремонт общего имущества в многоквартирном доме» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что в «ремонт» входит текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не входит капитальный ремонт общего имущества.

2.3. Собственник помещения обеспечивает надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома; обязуется своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за оказываемые услуги, выполняемые работы и предоставленные коммунальные услуги.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению многоквартирным домом, в пределах полномочий указанных в пункте 3.1.12. настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять содержание общего имущества многоквартирного дома, как лично, так и путем заключения Договоров с третьими лицами;

3.1.3. Производить расчет размера платы за жилое помещение (платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом) Собственнику жилых и нежилых помещений, а также платы за коммунальные и иные услуги;

3.1.4. Ежегодно, представлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется членам совета многоквартирного дома, для дальнейшего размещения в общедоступном для обозрения всех заинтересованных лиц месте в каждом подъезде Многоквартирного дома;

3.1.5. Обеспечить готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг в помещения Собственников;

3.1.6. Предоставлять Собственнику и пользующимся помещениями лицам коммунальные услуги в необходимых для них объемах, надлежащего качества, безопасные для их жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу;

3.1.7. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями лицам;

- 3.1.8. Ежемесячно снимать показания с коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить их в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- 3.1.9. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и пользующихся помещениями лиц на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;
- 3.1.10. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также для составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одного из Собственников в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;
- 3.1.11. По результатам обходов и осмотров, проводимых специалистами Управляющей организации, в случае выявления недостатков, информировать членов совета многоквартирного дома о состоянии общего имущества многоквартирного дома, а также предоставить в связи с этим соответствующие предложения по ремонту общего имущества в многоквартирном доме для утверждения их на общем собрании Собственников помещений.
- 3.1.12. Управляющая организация принимает на себя полномочия по осуществлению деятельности направленной на управление многоквартирным домом, а именно:
- подготовку, организацию, выполнение и проверку объема и качества работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществляемые на постоянной основе. Работы и услуги оказываются на основании «Перечня работ и услуг», указанном в Приложении 2 к настоящему Договору;
 - выявление и документальное оформление фактов нанесения ущерба имуществу конкретного Собственника (их группе), в том числе общему имуществу многоквартирного дома.
 - составлять Акт о причинении ущерба имуществу, в том числе инженерному оборудованию и отделке жилого (нежилого) помещения Собственника (Собственников), привлечь к составлению Акта свидетелей, ознакомить с Актом пострадавшего Собственника (Собственников) и лицо, в зоне эксплуатационной ответственности которого произошла аварийная ситуация. Акт составляется в течение 3 (трех) дней с момента обнаружения ущерба имуществу, на основании письменного заявления пострадавшего Собственника (Собственников).
 - представление и защиту прав и законных интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, органах государственного надзора и контроля, в судебных органах по вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома и обеспечением коммунальными услугами;
 - по выдаче справок и иных документов, в пределах полномочий Управляющей организации, предусмотренных действующим законодательством, в том числе справок о регистрации граждан, техническим характеристикам помещений;
 - хранение, внесение изменений и передачу по завершении настоящего Договора, Собственникам, или указанным им в решении Общего Собрания лицам, технической документации на многоквартирный дом.
- 3.1.13. Заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на фасаде многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. ____.
- 3.1.14. Визировать денежные средства в сумме _____ руб. с одного квадратного метра фасада, предоставляемого для размещения рекламы, и направлять полученные денежные средства на благоустройство и текущий ремонт дома.
- 3.1.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативно-правовыми актами РФ.

3.2. Собственник жилых (нежилых) помещений обязуется:

- 3.2.1. Нести бремя по содержанию своего жилого (нежилого) помещения, в том числе осуществлять:
- 3.2.1.1. Текущий ремонт своего жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования,
- 3.2.1.2. Устанавливать уплотнитель оконных и балконных проемов, а также проемов входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, осуществлять замену разбитых стекол окон и балконных дверей, не являющихся помещениями общего пользования;
- 3.2.1.3. Поддерживать жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, то есть не допускать
- неисполнения обязанностей Собственника по содержанию помещения;
 - действий, производимых в нарушение технических регламентов;
 - создание опасности жизни и здоровью рядом проживающих граждан;

-создания условий, в результате которых соседи лишаются или ограничиваются в получении коммунальных услуг; других действий, приводящих к невозможности использовать жилые и нежилые помещения по их назначению;

- принятие мер по устранению аварийных ситуаций в жилом (нежилом) помещении;

- не проведение текущих и капитальных работ по ремонту помещения, направленных на его безопасное функционирование;

- использование жилого (нежилого) помещения не по назначению;

- нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

- захламление помещений общего пользования и придомовой территории;

- вандализм и другие действия, влекущие разрушение помещений и многоквартирного дома;

3.2.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допуская проведения ремонтных работ в выходные дни, а в будние дни до 8.00 ч. и после 20.00 ч.;

3.2.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные постановлением правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г. (для Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме) и правила противопожарной безопасности, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390 «О противопожарном режиме»;

3.2.4. Нести бремя по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом;

3.2.5. Требовать от граждан и иных лиц, проживающих (пребывающих) и находящихся в жилом (нежилом) помещении соблюдения условий настоящего Договора;

3.2.6. Беспрепятственно предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение Управляющей организации для проведения аварийных работ и осмотра инженерных сетей и коммуникаций;

3.2.7. При изменении общей площади жилого (нежилого) помещения внести изменения в техническую документацию, иные правоустанавливающие документы на жилое (нежилое) помещение. Передать копию этих документов Управляющей организации;

3.2.8. Обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома и предназначенных для предоставления коммунальных услуг;

3.2.9. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета, установленных в жилом (нежилом) помещении;

3.2.10. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого (нежилого) помещения, индивидуального оборудования, индивидуальных приборов учета, находящихся в жилом (нежилом) помещении, о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу города,

3.2.11. В случае демонтажа конструкций установленных собственником при ремонте помещений, и препятствующих доступу к инженерным коммуникациям, обслуживаемых управляющей организацией, разборка и сборка производится за счет Собственника.

3.2.12. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных сетях, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу (Приложение №5);

3.2.13. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организацией (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.14. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не реже 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск в жилое (нежилое) помещение для снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета;

3.2.15. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования многоквартирного дома;

3.2.16. Выносить бытовой и крупногабаритный мусор, пищевые отходы в специально оборудованные места, определенные Управляющей организацией для сбора отходов. При отсутствии на земельном участке многоквартирного дома бункеров для строительного мусора, не складировать строительный мусор на территории многоквартирного дома, вывозить его на городскую свалку самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц;

3.2.17. Содействовать обеспечению сохранности объектов благоустройства и зеленых насаждений, отнесенных к общему имуществу;

3.2.18. Не сбрасывать и не допускать сбрасывания в систему общедомовой канализации мусора и отходов;

3.2.19. Соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими и другими бытовыми приборами; не допускать установки не сертифицированных электроавтоматов; выполнять другие требования правил пожарной безопасности.

3.2.20. Не загромождать своим имуществом помещения, относящиеся к общему имуществу;

3.2.21. Не производить в жилом (нежилом) помещении перепланировку или переустройство без разрешительных документов;

3.2.22. Уведомить Управляющую организацию:

- о прекращении права собственности на жилое (нежилое) помещение. При этом прежний Собственник помещения в течение 30 (тридцати) календарных дней обязан полностью исполнить настоящий Договор в части оплаты всех причитающихся с него платежей. Собственник, получивший право собственности на конкретное жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, становится полноправной Стороной по настоящему Договору управления, приобретает все права и выполняет все обязанности с момента возникновения права собственности.

- о передаче жилого (жилого) помещения в аренду (безвозмездное пользование), об арендаторе (нанимателе, пользователе) и виде предпринимательской деятельности в помещении;

- об изменении вида использования жилым (нежилым) помещением,

- об изменении количества лиц, проживающих в жилом помещении;

3.2.23. Производить оплату коммунальных услуг в соответствии с порядком, определенным настоящим Договором;

3.2.24. Представлять Управляющей организации информацию о лице (фамилия, имя, отчество и контактный телефон), имеющем право доступа в жилое (нежилое) помещение в случае отсутствия Собственника;

3.2.25. Ознакомить всех совместно проживающих (пользующихся) помещением лиц, с условиями настоящего Договора;

3.2.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, и нормативными документами, настоящим Договором.

3.3. Собственнику жилого (нежилого) помещения запрещается:

3.3.1. Использовать бытовые и электрические машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого (нежилого) помещения;

3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо в технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом)

помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого (нежилого) помещения;

3.3.5. Использовать жилое (нежилое) помещение не по назначению;

3.3.6. Самостоятельно проникать в подвальные, чердачные и иные изолированные технические помещения многоквартирного дома, отнесенные к Общему имуществу;

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

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

3.3.9. Демонтировать и переносить пожарные датчики, расположенные в помещении, являющиеся неотъемлемой частью общедомовой системы пожарной сигнализации в многоквартирном доме.

4. Права сторон

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Изменять цены услуг (тарифы) по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором, предварительно известив Собственников за один месяц до предъявления платежных документов «счет - квитанция»;

4.1.2. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ;

4.1.3. Принимать участие в Общих Собраниях (сходах, встречах и т.п.) Собственников помещений, касающихся управления многоквартирным домом и (или) исполнения настоящего Договора;

4.1.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о нарушениях законодательства РФ со стороны конкретных Собственников, в том числе о переустройстве (перепланировке) помещений, выполняемых ими, без разрешительных документов, а также об использовании помещений не по назначению (Приложение №8);

4.1.5. Исполнять решения Общих Собраний Собственников помещений многоквартирного дома по распоряжению Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием фактически поступивших по Договорам денежных средств на содержание, текущий (капитальный) ремонт, а также на иные цели, указанные в Решении Общего Собрания Собственников помещений;

4.1.6. Принимать меры по взысканию задолженности с конкретных Собственников (потребителей, пользующихся помещениями) по оплате за жилое (нежилое) помещение (содержание и ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом, коммунальные и прочие услуги) самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

4.1.7. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения Решения Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если такое решение принято с нарушением действующего законодательства РФ, или (и) с нарушением порядка проведения Общего Собрания, либо с превышением полномочий Общего Собрания, определенных Жилищным кодексом РФ.

4.1.8. Реализовывать иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

4.2. Собственник жилого (нежилого) помещения имеет право:

4.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться жилым (нежилым) помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ;

4.2.2. Предоставлять жилое (нежилое) помещение во владение и (или) пользование физическому лицу на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством РФ, Жилищным кодексом РФ.

4.2.3. Использовать жилое помещение для проживания физических лиц, либо использовать нежилое помещение для коммерческой (некоммерческой) деятельности;

4.2.4. Требовать от Управляющей компании исполнения обязанностей по настоящему Договору в пределах предоставленных Управляющей организации полномочий, изложенных в пунктах 2.2., 3.1.1. – 3.1.15 настоящего Договора.

4.2.5. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу (Приложение № 6, Приложение №7);

4.2.6. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, жилого помещения (платы за содержание, ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом) и иных услуг предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, на основании решений Общих Собраний Собственников помещений многоквартирного дома (лично или через своего представителя);

4.2.7. Получать от Управляющей организации информацию о Перечне и объемах (периодичности) услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома;

4.2.8. Реализовывать иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт Общего Имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за коммунальные услуги;
- размером платы за жилое помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за управление многоквартирным домом);
- размером платы за иные услуги и работы Управляющей организации, определенные специальными решениями Общих Собраний Собственников помещений.

5.2. Каждый собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, несет персональную ответственность за своевременность и полному внесения платы по настоящему Договору управления перед Управляющей организацией. Собственники не несут консолидированную финансовую ответственность за ненадлежащее исполнение одним из них обязанностей по своевременному внесению платы за услуги и работы, оказанные Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным муниципальными органами власти города Краснодара или Региональной энергетической комиссией – Департаментом цен и тарифов Краснодарского края в порядке, установленном федеральным законодательством (Приложение № 4).

5.4. Размер платы за жилое (нежилое) помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества управление многоквартирным домом) ежегодно устанавливается Общим Собранием Собственников помещений многоквартирного дома на основе принятого на нем по предложению Управляющей организации «Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом, и размера их финансирования» (Приложение № 2).

5.5. Плата за коммунальные услуги по настоящему Договору изменяется Управляющей организацией в случае изменения условий договоров (условий поставки, тарифов или нормативов и др.) с ресурсоснабжающими организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией, а также в случае утверждения муниципальными органами муниципального образования город Краснодар или Региональной энергетической комиссией – Департаментом цен и тарифов Краснодарского края новых нормативов и тарифов на коммунальные услуги.

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

5.6. Плата за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества, плата за управление многоквартирным домом) может быть изменена и (или) проиндексирована в порядке, установленном законодательством Российской Федерации при условии существенного изменения одного или нескольких условий деятельности Управляющей организации:

- 5.6.1. состава, состояния или границ обслуживания общего имущества многоквартирного дома;
- 5.6.2. изменения перечня оказываемых услуг и выполняемых работ (стандарта обслуживания);
- 5.6.3. изменения расценок и коэффициентов на оказываемые услуги и выполняемые работы;
- 5.6.4. изменения цен на применяемые при исполнении договора оборудование и материалы;
- 5.6.5. изменения цен на специализированные услуги и работы, выполняемые третьими лицами;
- 5.6.6. изменение минимального размера оплаты труда (МРОТ), применяемого для регулирования заработной платы, устанавливаемого федеральным законом;
- 5.6.7. индексации заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги (инфляцией);
- 5.6.8. изменения официального прогноза роста потребительских цен (инфляции) Министерством экономического развития и торговли РФ (Центральным банком РФ) на планируемый период;

5.7. Плата за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом) на дату заключения настоящего Договора, в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику, составляет _____ за календарный месяц (Приложение 2).

Указанная плата за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом) устанавливается на срок не менее чем один год.

Оплата за техническое обслуживание домофонной системы, лифтового хозяйства и профессиональную охрану дома вносится в размере, установленном в договорах с подрядными организациями и утвержденном Решением Общего Собрания Собственников помещений, и указывается отдельной строкой в платежном документе.

Вывоз мусора, электроснабжение мест общего пользования распределяется между собственниками, соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество (ст. 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ).

Работы, не входящие в перечень услуг, оплачиваются Собственником дополнительно.

5.8. Плата за жилое помещение (плата содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плата за управление многоквартирным домом) и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до 15 (пятнадцатого) числа** месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, в кассу Управляющей

организации либо безналичным платежом на расчетный счет Управляющей организации в сумме, указанной в платежном документе - «счете-квитанции».

5.9. Плата по настоящему Договору вносится Собственником жилых (нежилых) помещений: физическими лицами на основании платежных документов (счетов-квитанций), а юридическими лицами на основании счетов, предоставляемых Управляющей организации в установленные настоящим Договором сроки.

5.10. Платежные документы - «счета-квитанции» (счета) на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее **5 (пятого) числа** месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

В платежном документе (счете) указывается, за какой период производится оплата по Договору, сумма оплаты за жилое помещение (оплаты за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом), сумма оплаты за коммунальные услуги (по каждому виду услуг), сумма оплаты за иные услуги, утвержденные Решением Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома, другие обязательные реквизиты, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.11. Собственник жилого (нежилого) помещения – физическое лицо получает платежный документ - «счет-квитанцию» посредством его помещения в личный почтовый ящик Собственника, находящийся в помещении вестибюля на первом этаже в подъезде дома, либо лично в бухгалтерии Управляющей организации, либо по электронной почте.

После помещения «счета-квитанции» в почтовый ящик, Управляющая организации не несет ответственности за сохранность персональных данных Собственника.

Собственник жилого (нежилого) помещения – юридическое лицо получает счет лично либо через своего представителя в бухгалтерии Управляющей организации, либо письмом (по согласованию).

5.12. В случаях внесения Собственником жилого (нежилого) помещения платы по настоящему Договору за указанный в платежном документе - «счет – квитанции» (счете) период в безналичном порядке, датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

5.13. При предоставлении Собственнику помещений – физическому лицу, использующему помещения для постоянного проживания, коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354.

5.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, получив от Управляющей организации соответствующие «счета – квитанции» (счета) на оплату.

5.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору подряда на основании Решения Общего Собрания Собственников помещений о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт. Оплата по заключенному договору на капитальный ремонт включается в общий платежный документ - «счет-квитанцию» (счет) отдельным платежом.

5.16. Неиспользование Собственником и иными лицами жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома не является основанием отказа от внесения платы за жилое помещение (платы за содержание и ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом), коммунальные услуги и иные платежи установленные в соответствии с решениями Общих Собраний Собственников помещений для соответствующих жилых (нежилых) помещений и их Собственников.

5.17. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником за содержание и ремонт и за коммунальные услуги в сроки, установленные настоящим Договором, Управляющая организация вправе производить начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени за не своевременную оплату платежей по настоящему Договору указываются в платежном документе, выставляемом Исполнителем Заказчику.

5.18. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, дополнительными соглашениями к нему, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны не несут ответственность по обязательствам, указанным в настоящем Договоре, если:

- в период действия настоящего Договора вступили в силу изменения в действующее законодательство, делающие неправомерным исполнение конкретных обязательств по настоящему договору;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера (война, гражданские волнения, пожар, наводнение, аварии городской инженерной инфраструктуры).

6.3. Собственник или Управляющая компания, для кого возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязаны незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и о прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам в части оказания коммунальных услуг с момента начала действия настоящего Договора.

6.5. Собственник конкретного помещения несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, если в период его отсутствия Управляющая организация не имела доступа в жилое (нежилое) помещение для устранения аварийной ситуации.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

7.2. Договор заключен на 5 (пять) лет.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается Общим Собранием Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Управляющая организация:

- вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента его расторжения. Обязанность доказывать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

- обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать учетную, расчетную и техническую документацию (базы данных), материальные ценности и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо лицу, назначенному Общим Собранием Собственников помещений, а в отсутствие такового лица - любому Собственнику жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме или на хранение нотариусу.

- обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора Собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления многоквартирным домом, указанному в решении Общего Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме лицу.

7.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. Прочие условия

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пункта 8.2. настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и отсутствия реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, и в другие инстанции, чьи контрольные функции обусловлены действующим законодательством РФ;

8.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающим в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, неправомерных действий Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора, соответствующий требованиям действующего законодательства РФ.

8.3. Инициатива проведения ежегодного очередного Общего Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с настоящим Договором, может исходить от любого Собственника помещения или инициативной группы. Техническое обеспечение проведения ежегодного очередного Общего Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме берет на себя Управляющая организация.

Собственники предупреждаются о проведении ежегодного очередного Общего Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения объявлений на досках объявлений в помещениях

вестибюлей на первом этаже в подъездах дома.

Сообщения о решениях (итогах голосования) доводятся до сведения Собственников путем их размещения на доске объявлений в помещениях вестибюлей на первом этаже в подъездах дома.

8.4. Внеочередные Общие Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме могут проводиться по инициативе Собственника либо группы Собственников. Расходы на проведение внеочередных Общих Собраний несут их инициаторы.

8.5. Собственник взаимодействует с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора лично либо через своего законного представителя.

8.6. Все договоренности, ранее действующие между Сторонами, утрачивают юридическую силу после утверждения условий настоящего Договора Общим Собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.8. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.9. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью;

Приложение № 1 «Перечень помещений, площадей, инженерного оборудования, благоустройства согласно проектной документации»;

Приложение № 2 «Перечень услуг, работ и размер финансирования по содержанию, ремонту и управлению многоквартирного дома»;

Приложение № 3 «Термины и определения»;

Приложение № 4 «Перечень коммунальных услуг и порядок расчетов» в 20 г. ;

Приложение № 5 «Адреса и номера телефонов диспетчерских, аварийных или аварийно-диспетчерских служб»;

Приложение № 6 «Параметры качества предоставления коммунальных услуг»;

Приложение №7 «Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг»;

Приложение № 8 «Наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам».

9. Реквизиты сторон

«СОБСТВЕННИК»

зарегистрирован ____ по адресу: _____

паспорт серии _____ № _____
выдан «____» _____ г.

/ _____ / _____ /

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО «Управляющая компания «Комфорт Плюс»
350901, г. Краснодар,
ул. Восточно-Кругликовская, 24.
ИНН/КПП 2311141093/231101001
р/с 40702810800200000153
к/с 30101810200000000722
в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
БИК 040349722

Директор _____

**ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ, ПЛОЩАДЕЙ, ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ,
БЛАГОУСТРОЙСТВА**

а) адрес дома:	_____	
б) серия, тип постройки	_____	
в) год постройки	_____	
г) число этажей	_____	
д) количество квартир	_____	
ж) общая площадь дома	_____	кв. м
з) площадь помещений квартир	_____	кв. м
и) площадь встроенно-пристроенных помещений	_____	кв. м
к) площадь парковочных мест	_____	кв. м
л) лифты	_____	шт.
м) уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	_____	кв. м
н) площадь лоджий и балконов	_____	кв. м

Благоустройство полезной площади дома, прилегающей территории, инженерное оборудование:

- 1) Насосная станция (водоснабжение)
- 2) Централизованная канализация
- 3) Отопление – ИТП – _____ шт.
- 4) Горячее водоснабжение – ИТП – _____ шт.
- 5) КНС – _____ шт.
- 6) Ливневая НС – _____
- 7) Электрощитовая – _____ шт.
- 8) Система пожарной сигнализации (подъезды, парковка, офисы)
- 9) Система дымоудаления (подъезды, парковка)
- 10) Система пожаротушения (подъезды, парковка)
- 11) Вентиляционные шахты
- 12) Технический этаж
- 13) Площадь уборочная территории — _____ га
- 14) Детская площадка - _____ шт.
- 15) Мусорная площадка – _____
- 16) Спортивный комплекс — один на весь ЖК «Панорама»

Директор Управляющей организации:
ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ООО «УК «Комфорт +»,
ВХОДЯЩИХ В ТАРИФ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМА**

1. Уборка и санитарно - гигиеническая очистка земельного участка
 - 1.1 Подметание территории – 6 раз в неделю
 - 1.2 Уборка территории от случайного мусора – 6 раз в неделю
 - Уборка газонов и детской площадки от случайного мусора – 6 раз в неделю
 - Очистка урн от мусора (27шт) -6 раз в неделю
 - Промывка урн - 1 раз в неделю
 - Помывка цоколя - по мере необходимости
 - Уборка мусора на контейнерной площадке – 6 раз в неделю
 - Подметание ступеней и площадок - вход в подвалы – 1 раз в неделю
 - Покраска лавочек – 1 раз в год
 - Покраска детских игровых форм – 1 раз в год
 - Покраска урн – 1 раз в год
 - Побелка бордюров – 1 раз в год
 - Сдвигание свежевыпавшего снега с пешеходных дорожек - по мере необходимости
 - Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда – по мере необходимости
 - Благоустройство придомовой территории (ремонт детских и спортивных площадок, отмостки)
 - Работа специализированной техники
2. Уход за зелеными насаждениями
 - Покос травы газонокосилкой -12 раз в сезон
 - Поливка газонов и кустарников из шланга
 - Прополка сорняков вручную
 - Прочесывание газонов
 - Уход за растениями в вазонах: (посадка растений, засыпка растительной земли, подкормка удобрениями)
 - Пересев газона при проплешинах
 - Обрезка кустарниковых растений на клумбе
 - Обработка растений от вредителей
 - Подкормка удобрениями газонов
3. Санитарное содержание мест общего пользования (МОП)
 - Влажное подметание и мытье ступеней, площадок, пандусов и перил перед входом в подъезд – 5 раз в неделю
 - Влажное подметание и мытье вестибюля первого этажа – 5 раз в неделю
 - Влажное подметание и мытье полов кабины лифта – 5 раз в неделю
 - Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта – 1 раз в неделю
 - Влажное подметание квартирных и лифтовых коридоров – 3 раза в неделю
 - Мытье квартирных и лифтовых коридоров – 2 раза в неделю
 - Влажное подметание переходных балконов - 2 раза в неделю
 - Мытье переходных балконов - 2 раза в месяц
 - Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц
 - Уборка техэтажа – 4 раза в год
 - Мытье окон - 1 раз в год
 - Мытье поликарбонатных навесов над цокольным этажом – 1 раз в неделю
 - Уборка МОП цокольного этажа (без офисов) – 5 раз в неделю
 - Уборка МОП 1-го и 2-го этажей (без офисов) – 5 раз в неделю
 - Обметание пыли с потолков - 2 раза в год
 - Влажная протирка:
 - двери – 1 раз в месяц
 - перила - 1 раз в месяц
 - щитки – 1 раз в месяц
 - почтовые ящики – 2 раза в месяц
 - плафоны (мытьё) – 1 раз в год
4. Дезинфекция (обработка от грызунов) мест общего пользования дома (подвал, техэтаж).
5. Дезинсекция (обработка от насекомых) мест общего пользования дома (подвал, техэтаж).
6. Техническое обслуживание наружного и внутридомового инженерного оборудования:
 - 6.1 Отопление

- 6.1.1 Ликвидация воздушных пробок в стояках
- 6.1.2 Промывка системы центрального отопления
- 6.1.3 Первое рабочее испытание под давлением
- 6.1.4 Рабочая проверка системы в целом
- 6.1.5 Проверка системы при сдаче теплоснабжающей организации, без слива и наполнения
- 6.1.6 Слив и наполнение системы отопления
- 6.1.7 Консервация системы
- 6.1.8 Балансировка системы отопления в поэтажных коллекторах
- 6.1.9 Осмотр системы центрального отопления в подвальных помещениях, 2 раза в неделю в отопительный период
- 6.1.10 Очистка фильтров в коллекторных шкафах
- 6.1.11 Снятие показаний теплосчетчиков по отоплению, еженедельно в отопительный период
- 6.1.12 Смена фильтров
- 6.1.13 Смена кранов
- 6.1.14 Замена автоматического воздухоотводчика
- 6.2 Водоснабжение и водоотведение:
- 6.2.1 Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в подвальных помещениях и на техэтажах
- 6.2.2 Чистка приемков и дренажных насосов
- 6.2.3 Очистка фильтров
- 6.2.4 Снятие показаний теплосчетчиков , 1 раз в месяц
- 6.2.5 Снятие показаний счетчиков по холодной воде 1 раз в месяц
- 6.2.6 Снятие показаний счетчиков по горячей воде 1 раз в месяц
- 6.2.7 Контрольные снятия и запись показаний счетчика воды в квартирах, проверка работы счетного механизма
- 6.2.8 Смена кранов
- 6.2.9 Замена автоматического воздухоотводчика
- 6.2.10 Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов в МОП механизированным способом
- 6.3 Электроснабжение
- 6.3.1 Смена ламп накаливания (энергосберегающая) в МОП
- 6.3.2 Смена ламп накаливания (энергосберегающая) в техподполье
- 6.3.3 Смена ламп наружного освещения (ДРЛ)
- 6.3.4 Снятие и установка плафонов для мытья
- 6.3.5 Замена светильников
- 6.3.6 Замена трансформатора тока
- 6.3.7 Замена групповых щитков в подвалах со сменой предохранителей
- 6.3.8 Проверка и замеры напряжения в электросетях, поступающего с городских сетей
- 6.3.9 Дренажные насосы (2 шт.) и шкаф управления (ШУ) насосами - осмотр технического состояния и протяжка клеммных соединений
- 6.3.10 Ремонт выключателей в МОП
- 6.3.11 Шкаф управления освещением – осмотр технического состояния и протяжка клеммных соединений
- 6.3.12 Шкаф (ВРУ) вводное распределительное устройство – осмотр технического состояния и протяжка клеммных соединений
- 6.3.13 Шкаф распределительный – осмотр, регулировка, затяжка клемм
- 6.3.14 АВР 1-4 – проверка состояния
- 6.3.15 АВР 1-4 – регулировка и смазка механических деталей
- 6.3.16 Электромагнитные пускатели – осмотр состояния контактных групп
- 6.3.17 Электромагнитные пускатели – затяжка и регулировка контактных групп
- 6.3.18 Фотореле – регулировка чувствительности
- 6.3.19 Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в межквартирных коридорах и холлах
- 6.3.20 Снятие и запись показаний поквартирных счетчиков электроэнергии; МОП и коммерческих узлов учета
- 6.3.21 Проведение лабораторных испытаний внутридомового электрооборудования
- 7. Текущий ремонт
- 7.1 Конструктивные элементы здания (общестроительные работы)
 - Осмотр кровли
 - Ремонт дверных ручек
 - Смена дверных ручек

- Смена врезных дверных замков
- Регулировка дверных полотен (деревянных и пластиковых из профиля ПВХ)
- Укрепление дверных коробок
- Укрепление водосточных труб, колен и воронок
- Замена разбитых стекол
- Ремонт керамических плиток в полах
- Засыпка песка в игровую форму (песочница)
- 8. Специализированные работы
- 8.1 Страхование лифтов
- 8.2 Освидетельствование лифтов - (договор со специализированной организацией)
- 8.3 Техническое обслуживание составных частей тепловых сетей (договор со специализированной организацией)
- 8.4 Обслуживание ВНС (договор со специализированной организацией)
- 8.5 Замена манометров --(договор со специализированной организацией)
- 8.6 Госповерка приборов учета тепловой энергии ---(договор со специализированной организацией)
- 8.7 Поверка водосчетчика ХВС общего --(договор со специализированной организацией)
- 8.8 Замена регулирующего клапана в ИТП на ГВС --- (договор со специализир орган)
- 8.9 Поверка электросчетчиков - (договор со специализированной организацией)
- 8.10 Круглосуточное функционирование аварийно – диспетчерской службы
- 8.11 Техническое обслуживание пожарной сигнализации и диспетчеризация - (договор со специализированной организацией)
- 8.13 Техническое обслуживание вентиляции и дымоудаления --- (договор со специализированной организацией)
- 8.14 Техническое обслуживание системы пожаротушения --- (договор со специализированной организацией)
- 8.15 Утилизация ламп накаливания (энергосберегающих и люминесцентных) – (договор со специализированной организацией)
- 9. Содержание и ремонт подземной части дома (паркинга)
- 9.1 Влажное подметание проезда, 1 раз в неделю
- 9.2 Влажное подметание парковочных мест, 2 раза в месяц
- 9.3 Замена люминесцентных ламп проезжей части паркинга
- 9.4 Ремонт люминесцентных ламп (замена стартеров)
- 9.5 Ремонт люминесцентных ламп (замена дросселей)
- 9.6 Ремонт выключателей в МОП
- 9.7 Осмотры вводных ВРУ – проверка состояния
- 9.8 Вводное устройство – регулировка, затяжка клемм
- 9.9 Электромагнитные пускатели – осмотр, состояние контактных групп и движущихся механизмов
- 9.10 Проверка силовой конструкции вентиляторов вытяжного устройства
- 9.11 Снятие и запись показаний коммерческого узла учета электроэнергии
- 9.12 Проверка силовой конструкции (электрооборудование) дренажных насосов
- 9.13 Обслуживание автоматических ворот

Директор Управляющей организации:
ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **Помещение (в том числе жилое помещение)** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.
2. **Жилое помещение (квартира)** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся квартира, часть квартиры, комната.

Жилым помещением (квартирой) является структурно обособленное помещение в **Многоквартирном доме**, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении.

3. **Многоквартирный дом** – комплекс недвижимого имущества, состоящий из жилого дома: индивидуально-определенного здания, которое состоит из нескольких жилых помещений (квартир), используемых для проживания, нежилых помещений, используемых для иных целей и Общего имущества, находящегося в общей долевой собственности двух и более лиц, в том числе земельный участок в установленных границах, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

4. **Общее имущество** Многоквартирного дома, представляет совокупность, включающая в себя:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, технический чердак) и технический подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыша (совмещенная мягкая);
- ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая, но, не ограничиваясь, монолитным фундаментом, наружными и внутренними капитальными стенами – монолитным каркасом с заполненными пенобетонными блоками, железобетонными межэтажными, чердачными, подвальными перекрытиями и иными ограждающими несущими конструкциями);
- ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая кирпичные и пенобетонные перегородки, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе:
 - ✓ внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
 - ✓ внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
 - ✓ внутридомовую систему электроснабжения, состоящую из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов **Многоквартирного дома**, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 2.5. настоящего Договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая тепловой пункт, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

5. **Внутридомовые инженерные системы** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях Многоквартирного дома.

6. **Доля Собственника** - установленная на основании свидетельства о праве собственности на помещение (квартиру). Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, и других платежах, установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а также в общем случае - долю голосов на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля Собственника рассчитывается как соотношение общей площади помещения принадлежащего Собственнику к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

7. **Собственник помещения** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, лицо, имеющее законное право владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением (квартирой) или нежилым помещением, расположенным в Многоквартирном доме.

8. **Коммунальные услуги** – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях и деятельность организаций в нежилых помещениях.

9. **Исполнитель коммунальных услуг** – юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт плюс» (ОГРН1122311000019), предоставляющие коммунальные услуги, приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем коммунальных услуг выступает Управляющая организация.

10. **Потребитель коммунальных услуг** – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или организация (лицо) осуществляющее деятельность в нежилом помещении.

11. **Управляющая организация** - юридическое лицо - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт плюс» (ОГРН1122311000019), управляющая Многоквартирным домом на основании настоящего Договора управления многоквартирным домом;

12. **Коммунальные ресурсы** – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

13. **Содержание общего имущества** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в **Многоквартирном доме**, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

14. **Текущий ремонт общего имущества** – комплекс строительно-монтажных работ проводящихся, **Управляющей организацией** по решению общего собрания собственников помещений, для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

15. **Капитальный ремонт общего имущества** – комплекс строительно-монтажных работ, проводящихся Управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений, для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

16. **Управление Многоквартирным домом** – деятельность, направленная на организацию исполнения настоящего Договора (содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг, и иной деятельности Управляющей организацией особо указанной в настоящем Договоре).

17. **Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов Управляющей организации на Многоквартирный дом.

18. **Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем коммунальных услуг, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в

иных случаях, указанных в «Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительством РФ от 06 мая 2011 г. № 354 ».

19. **Коммунальные услуги надлежащего качества** - коммунальные услуги, отвечающие требованиям «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.
20. **Уполномоченные органы** - органы местного самоуправления – муниципального образования город Краснодар;
21. **Коллективный (общедомовой) прибор учета** – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в Многоквартирный дом.
22. **Индивидуальный прибор учета** – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома.
23. **Отходы** – неуплотненные отходы 4-5 класса опасности, образующиеся в результате жизнедеятельности Собственника, иных лиц, использующих жилое (нежилое) помещение, крупногабаритные предметы домашнего и производственного обихода, за исключением пищевых отходов жидких фракций, строительного мусора и других отходов, технология удаления, размещения которых, предусмотрены специальными нормативными актами, либо внутренней документацией специализированной организации, оказывающей услуги по вывозу отходов;
24. **Контейнерная площадка** – место первичного сбора Отходов – специализированная территория, предназначенная для размещения контейнеров, соответствующая требованиям Санитарных правил и норм (СанПин 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», утвержденных Минздравом СССР 5.08.1988 № 4690-88; «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170; Альбому площадок под контейнеры для сбора отходов (Свердловск, УНИИ, АКХ 1977г.; Справочнику «Санитарная очистка и уборка населенных мест», Москва, 2005.
25. **Контейнер** – предназначенная для сбора и временного хранения отходов мелкофракционного характера, металлическая емкость объемом 8 м3, соответствующая техническим условиям специализированного предприятия по вывозу отходов.

Директор Управляющей организации:
ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

1. Холодное водоснабжение.

1.1. Плата за холодное водоснабжение жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета холодного водоснабжения, установленных на всех вводах сети жилого (нежилого) помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством.

1.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении) или с учетом количества потребителей находящихся в нежилых помещениях и вида их использования (в т.ч. временно находящихся в нежилых помещениях).

1.3. Цена холодного водоснабжения составляет – _____ за 1 куб. метр (с НДС 18%). (Основание –).

1.4. В соответствии с Порядком расчета платы за коммунальные услуги «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. № 354. Объем на общедомовые нужды (ОДН) холодной воды равен разнице между объемом по общедомовому прибору учета и суммарными объемами жилых и нежилых помещений пропорционально отношению площади помещения к площади дома.

1.5. Расчет с поставщиком холодной воды производится Управляющей организацией ежемесячно.

2. Водоотведение (канализация).

2.1. Плата за водоотведение из жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета холодного и горячего водоснабжения, установленных на всех вводах сети жилого (нежилого) помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством.

2.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении) или с учетом количества потребителей находящихся в нежилых помещениях и вида их использования (в т.ч. временно находящихся в нежилых помещениях).

2.3. Цена услуги водоотведения (канализации) составляет – _____ за 1 куб. метр (с НДС – 18%). (Основание –).

2.4. В соответствии с Порядком расчета платы за коммунальные услуги «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. № 354. Объем на общедомовые нужды (ОДН) водоотведения (канализации) равен разнице между объемом по общедомовому прибору учета и суммарными объемами жилых и нежилых помещений пропорционально отношению площади помещения к площади дома.

2.5. Расчет с организацией оказывающей услуги водоотведения (канализации) производится Управляющей организацией ежемесячно.

3. Отопление (централизованное теплоснабжение).

3.1. Плата за отопление жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправного общедомового прибора учета тепла, установленного на вводе сети Многоквартирного дома (или норматива потребления, при не работающем приборе учета) и тарифа установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством.

Предоставление услуги отопления осуществляется с момента (даты) приема - передачи жилого (нежилого) помещения Собственнику, с учетом сроков начала и завершения отопительного периода.

3.2. Расчетная цена отопления 1 кв.м. площади за календарный месяц (его часть) определяется путем деления объема тепловой энергии используемой на нужды отопления (исходя из показаний работающего общедомового прибора учета) на общую отапливаемую площадь всех помещений Многоквартирного дома.

3.3. Цена отопления жилого (нежилого) помещения определяется как произведение отапливаемой площади жилого (нежилого) помещения на расчетную цену отопления 1 кв.м. площади за календарный месяц (его часть), рассчитанной в соответствии с п. 3.2 настоящего Приложения.

3.4. Тариф на отопление (централизованное теплоснабжение) на дату составления договора составляет:

А) в период остановки на профилактику общедомового прибора учета тепловой энергии, плата за отопление рассчитывается по тарифу теплоснабжающей организации ОАО «Краснодартеплосеть» (теплоноситель: горячая вода; категория потребителей: иные потребители; тип системы: система централизованного теплоснабжения потребителей, имеющая собственные тепловые пункты (независимая схема подключения)) с учетом норматива потребления коммунальной услуги.

Тариф на тепловую энергию, составляет с (НДС – 18%) – _____ за 1 Гкал.

(Основания: Приказ РЭК Краснодарского края № _____)

Норматив потребления по отоплению общей площади жилых (нежилых) помещений с централизованной системой теплоснабжения (дома более 13 этажей) – _____ Гкал на 1 кв. метр общей площади жилых помещений в месяц отопительного периода.

(Основание –)

Б) в период работы общедомового прибора учета тепловой энергии, плата за отопление рассчитывается по тарифу теплоснабжающей организации ОАО «Краснодартеплосеть» с учетом показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, принятого надлежащим образом теплоснабжающей организацией ОАО «Краснодартеплосеть», с учетом доли отапливаемой общей площади жилого (нежилого) помещения в общей отапливаемой площади всех жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

Тариф на тепловую энергию (теплоноситель: горячая вода; категория потребителей: иные потребители; тип системы: система централизованного теплоснабжения потребителей, имеющая собственные тепловые пункты (независимая схема подключения), составляет с (НДС – 18%) – _____ за 1 Гкал.

(Основания: Приказ РЭК Краснодарского края № _____).

3.5. Расчет с поставщиком за отопление производится Управляющей организацией ежемесячно.

Горячее водоснабжение

4.1. Плата за горячее водоснабжение жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета горячей воды, установленных на всех вводах сети жилого (нежилого) помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством.

4.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении).

4.3. Тариф на тепловую энергию для ГВС (без учета стоимости холодной воды) (теплоноситель: горячая вода; категория потребителей: иные потребители; тип системы: система централизованного теплоснабжения потребителей, имеющая собственные тепловые пункты (независимая схема подключения), составляет с (НДС – 18%) _____ за 1 Гкал.

(Основания: Приказ РЭК Краснодарского края № _____).

4.4. Количество тепловой энергии, расходуемой, на нагрев воды для нужд горячего водоснабжения, определяется по общедомовому прибору учета.

Количество тепловой энергии, приходящейся, на нагрев одного кубического метра холодной воды для ГВС, определяется путем деления количества тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения по общедомовому прибору учета на общее количество потребленной горячей воды по всем индивидуальным приборам учета, установленным во всех жилых и нежилых помещениях Многоквартирного дома.

4.5 Расчет с поставщиком тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения производится «Управляющей организацией» ежемесячно.

5. Электроснабжение

5.1. Плата за электроснабжение жилого (нежилого) помещения рассчитывается исходя из показаний исправного прибора учета электрической энергии, установленного на вводе сети жилого помещения (или расчетного потребления электрической энергии, при неработающем приборе учета) и тарифа установленного для Собственника в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Объем услуги электроснабжение, оказанной Собственнику жилого помещения (квартиры) определяется на основании показаний исправного индивидуального прибора учета, а при его отсутствии (или поломке (отсутствии пломбы)) – по расчетной установленной мощности потребителей электрической энергии, установленных в жилом помещении.

При отсутствии или неисправности прибора учета плата взимается по действующим нормам потребления, с учетом, установленных в помещении приборов – потребителей электрической энергии. (Мощность приборов устанавливается либо путем обследования помещения, либо расчетным путем, с применением действующих нормативных документов).

5.3. Тариф на услугу «электроснабжение» на дату составления договора составляет:

- для городского населения проживающего в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами (по одноставочному тарифу) – _____ за 1 кВт.ч. (Основание: Приказ РЭК № _____).

- для прочих потребителей по одноставочному тарифу, дифференцированному по числу часов использования

заявленной мощности (24 ч./сут. x 365 сут. / год = 8 760 часов) при диапазоне напряжения «НН» _____ руб./МВт.ч.

5.4. Расчет с поставщиком электрической энергии производится «Управляющей организацией» ежемесячно.

6. Плата за техническое обслуживание лифтов

6.1. Плата за техническое обслуживание лифтов, как одной из частей общего имущества Многоквартирного дома, рассчитывается как произведение тарифа на техническое обслуживание лифтов в расчете на квадратный метр общей площади жилого помещения и общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Тариф за техническое обслуживание лифтов рассчитывается исходя из цен на техническое обслуживание лифтов каждого типа, установленных специализированной организацией ООО «Регион Лифт», их количества в Многоквартирном доме, с учетом доли общей площади жилого помещения в общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Тариф может быть изменен при изменении стоимости технического обслуживания лифтов специализированной подрядной организацией.

Предоставление услуг осуществляется с момента (даты) приема - передачи жилого помещения Потребителю.

7. Плата за освещение мест общего пользования и потребление эл. энергии оборудованием МОП

7.1. В соответствии с Порядком расчета платы за коммунальные услуги «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. № 354. Объем на общедомовые нужды (ОДН) электроэнергии равен разнице между суммарными объемами по общедомовым приборам учета и суммарными объемами жилых и нежилых помещений пропорционально отношению площади помещения к площади дома.

7.2. Тариф для городского населения проживающего в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами (по одноставочному тарифу) _____ за 1 кВт.ч. (Основание: Приказ РЭК № _____).

7.3. Предоставление услуг осуществляется с момента (даты) приема - передачи жилого помещения Потребителю.

8. Плата за вывоз отходов (в т.ч. ТБО, крупногабаритных отходов, строительного мусора)

8.1. Плата за вывоз ТБО и крупногабаритного мусора, строительного мусора определяется путем деления суммы счета, выставленного специализированной организацией, за один квадратный метр занимаемого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме. Тариф может быть изменен при изменении стоимости специализированной подрядной организацией.

8.2. Цена вывоза ____ куб. метра на дату составления договора составляет _____ руб. ____ коп.

Директор Управляющей организации:
ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____

**Адреса и номера телефонов диспетчерских,
аварийных или аварийно-диспетчерских служб**

ОРГАНИЗАЦИЯ	ДИСПЕТЧЕРСКАЯ, АВАРИЙНАЯ ИЛИ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА		
	АДРЕС	ТЕЛЕФОН	ПРИМЕЧАНИЕ: Звонить в случае аварии или ЧС:
1	2	3	4
Управляющая организация. ООО «УК «Комфорт плюс»Диспетчерская.	г. Краснодар, ул. Восточно- Кругликовская,24	(861)271-21-71, 8 964 9368718	На общем имуществе в многоквартирном доме
Краснодар Водоканал, ООО. Диспетчерская служба	г. Краснодар, ул. Каляева, 198	220-28-38	на магистральных сетях водоснабжения и канализации
Краснодар Водоканал, ООО. Аварийная служба	г. Краснодар, ул. Каляева, 198	0-77	на магистральных сетях водоснабжения и канализации
Краснодартеплоэнерго, ОАО	г. Краснодар, ул.Селезнева, д.199	231-66-66, 231-28-55	на магистральных сетях теплоснабжения
Филиал ОАО «НЭСК – Электросети» «Краснодарэлектросеть». Городская диспетчерская (аварийная)	г. Краснодар, ул. Котовского, 76/2	0-76, 255-10-72	на магистральных сетях электроснабжения
Филиал ОАО «НЭСК – Электросети» «Краснодарэлектросеть». Прикубанский округ. Районные распределительные сети.	г. Краснодар, ул. Котовского, 76/2	226-25-40	на магистральных сетях электроснабжения
Мусороуборочная компания, ИП Ножевой С.А. Диспетчерская.	г. Краснодар, ул. Невкипелого, 6	8 861 2602692	Вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритных отходов
ООО «Регион Лифт» Диспетчер.	г. Краснодар ул.Героя Яцкова,6	Аварийная: 8 928 2151403	Техническое обслуживание лифтов
Центральный диспетчерский пункт противопожарной службы	г. Краснодар, ул. Мира, 56	01, 262-24-01, 262-25-14	Тушение пожара
Администрация Прикубанского административного округа. Дежурный	г. Краснодар, ул. Атарбекова, 43	226-17-11	порча зеленых насаждений, нарушение

ОРГАНИЗАЦИЯ	ДИСПЕТЧЕРСКАЯ, АВАРИЙНАЯ ИЛИ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА		
	АДРЕС	ТЕЛЕФОН	ПРИМЕЧАНИЕ: Звонить в случае аварии или ЧС:
1	2	3	4
			санитарного порядка жильцами
УВД по Прикубанскому внутригородскому округу. Дежурная часть	г. Краснодар, ул. Гагарина, 103	226-52-22	Нарушение общественного порядка
Главное управление МЧС по Краснодарскому краю. Оперативный дежурный	г. Краснодар, ул. Мира, 56	268-11-12	Гражданская оборона и чрезвычайная ситуация
телефонная связь			
Билайн, Домашнее Цифровое телевидение Центр обслуживания клиентов	г. Краснодар, ул. Длинная, 98	Техническая поддержка 8 800 7008000	Цифровое телевидение
Главное управления по делам ГО и ЧС Администрации города. Оперативный дежурный	г. Краснодар, ул. Красная, 122	262-32-77	Гражданская оборона и чрезвычайная ситуация
Региональный центр медицины катастроф. Оперативный дежурный.	г. Краснодар, ул. Зиповская, 28	275-51-68	Чрезвычайные ситуации
Ртутьсервис, Профессиональное аварийно-спасательное формирование. Дежурный	г. Краснодар, Елизаветенское шоссе, ВНИИ БЗР	228-17-69	Экология
Единая диспетчерская служба города Краснодара	г. Краснодар, ул. Красная, 122	0-50	Чрезвычайные ситуации

Директор Управляющей организации:
ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И ИНЫХ НАРУШЕНИЙ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

ВИД КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И ИНЫХ НАРУШЕНИЙ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
1	2
I. Холодное водоснабжение	4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа
II. Горячее водоснабжение	4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
III. Водоотведение	4 часа одновременно (в том числе при аварии)
IV. Электроснабжение	2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания<*>; 24 часа - при наличии одного источника питания
V. Отопление	не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град. С

<*> Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

Директор Управляющей организации:
ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

к Договору управления

многоквартирным домом
от «__» _____ 20 г.

**ПАРАМЕТРЫ КАЧЕСТВА
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
1	2
I. Холодное водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);	отклонение давления не допускается
II. Горячее водоснабжение	
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 град. С - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 град. С - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 град. С - для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается
III. Водоотведение	
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
IV. Электроснабжение	
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*>: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается
V. Отопление	

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
1	2
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град. С
12. Обеспечение температуры воздуха <*>: в жилых помещениях - не ниже +18 град. С (в угловых комнатах - +20 град. С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31 град. С и ниже - +20 (+22) град. С; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 град. С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается
13. Давление во внутрисистемной системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается

<*> Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутрисистемных инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<*> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Директор Управляющей организации:

ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____

Наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам»

1. Государственная жилищная инспекция Краснодарского края
350020, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 181
Тел. 259-44-03
2. Департамент городского хозяйства
Администрация МО г. Краснодара
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 122
Тел. 255-33-54
3. Территориальный отдел по Прикубанскому внутригородскому округу г. Краснодара
МУ «Управление жилищного хозяйства»
350062, г. Краснодар, ул. Ковалева, 6А
Тел. 220-53-93

Директор Управляющей организации:
ООО «УК «Комфорт Плюс»

Собственник:

_____ / _____