

Приложение № 1 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 17 по ул. Туапсинская , г. Сочи.

№п/п	Наименование и состав работ	периодичность	Стоимость руб./м2
1.	Содержание, в том числе:		5,55
1.1	Уборка земельного участка Входящего в состав общего имущества МКД	5 раз в неделю	2,96
1.2	влажная уборка лестничных клеток, моющие ср-ва , инвентарь	1 раз в неделю	2,59
1.3	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт 3 раза в месяц (по мере необходимости)		9,45
1.3.1	Осмотр водопровода и канализации, снятие показаний		0,28
1.3.2.	Осмотр электросети, электроприборов, снятие показаний		0,58
1.4.	Аварийное обслуживание		1,32
1.5.	Техническое обслуживание Внутридомового газового оборудования	1 раз в год	0,18
2.1	Текущий ремонт		1,37
3.1	Управление многоквартирным домом: Управленческие расходы	ежемесячно	1,45
3.2	Ведение бухгалтерского учета отчетность по домам ; представление отчетности в фонды		1,65
3.3	Ведение лицевых счетов ; выпуск квитанций		1,56
3.4	Подготовка к ОЗП		0,50
3.5	Проверка вентканалов		0,20
3.6	Благоустройство (в т. ч. Обработка зеленых насаждений от вредителей)		0,18
3.7	Дезинсекция (дератизация)		0,18
	Итого:		15,00
	ООО, УК "Комфорт"  Телешова		

Договор управления многоквартирным домом

г. Сочи

" 01 " апреля 2020

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Теплової Инны Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Мещерякова Вера Корнаковна являющийся собственником далее «Собственник» помещения общей площадью 68,3 кв.м многоквартирного дома по адресу г. Сочи, ул.Туапсинская д № 17 кв. № 15, на основании

Имущественный из ФТН
(свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельство о праве на наследство, договор приватизации жилого помещения, договор (ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности)

Фонд. центр. регистр недвижимости (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документа)

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом далее «Договор».

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению МКД по адресу: г. Сочи, ул. Туапсинская, дом №17,

Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанном МКД, от имени Собственника и за его счет в объеме на условиях согласованных в настоящем договоре, предоставлять коммунальные услуги требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Высший орган управления МКД является общее собрание Собственников помещений.

Организационные вопросы решает представитель дома, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом МКД.

1.3. К общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, коммуникационные шахты;
- Крыша, ограждающие и несущие конструкции дома;
- Системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (запорных кранов);
- Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, теплового счетчика оборудования теплоузла;
- Внутридомовая система электроснабжения, состоящие из вводных шкафов вводно-распределительных, коллективных (общедомовых) приборов учета электроэнергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы;
- Водоотведения (канализация), состоящие из стояков, лежаков до первого приемного колодца;
- Придомовая территория;
- Мусоропроводы;
- Лифтовое оборудование
- Внутридомовое газовое оборудование, за исключением газовых плит, газопровод до запорного вентиля, вентиль (1 раз в год).

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в общее домовое имущество, является внешняя граница стены дома, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником жилого/нежилого помещения является:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;



- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны Управляющей организации – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета энергоресурсов не принадлежат к общему имуществу дома;

- на системе канализации со стороны Управляющей организации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;

- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

1.5. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющей организации общим собранием Собственников.

2.1.4. От своего имени и за счет Собственника, заключать с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков. По мере заключения договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями обеспечивать потребителей жилищно-коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме:

- холодное водоснабжение (ХВС);
- водоотведение ХВС;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых жилищно-коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет. Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи.

2.1.5. Если Собственники ранее на общем собрании приняли решения о заключении напрямую договоров с ресурсоснабжающими организациями о предоставлении им коммунальных услуг и непосредственной оплате их в эти организации то, ООО «УК «Комфорт» не берёт на себя обязательство выступать посредником между ресурсоснабжающей организацией и Собственниками.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.8. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в МКД, время доступа в помещение (я), а при невозможности согласования направить Собственнику или лицу, пользующемуся его помещением, уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения. В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.9. Вести лицевые счета Собственников помещений в МКД. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца, предъявлять к оплате платежный документ за жилищно-коммунальные услуги в МКД через почтовый ящик. В случае изменения размера платы за жилищные услуги и (или) тарифов на коммунальные

услуги (при расчетах через управляющую организацию) информировать Собственника не позднее чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов.

2.1.10. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Доходы и расходы учитывать отдельно по каждому МКД.

2.1.11. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в МКД в I квартале текущего года. Один экземпляр Отчета предоставляется уполномоченному по дому, второй экземпляр размещается на информационных стендах. В отчете указывается:

- а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений в МКД средств в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества;
- б) размер расходов Управляющей организации, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД;
- в) остаток средств на лицевом счете МКД.

2.1.12. Вести и хранить переданную Управляющей организации техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату, в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

- а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом МКД, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в МКД;
- б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в МКД.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственника, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

В случае невнесения вышеуказанных платежей свыше трех месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. По решению общего собрания Собственников, подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в МКД и имуществом коммунальных предприятий.

2.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения в помещении Собственника, контролировать состояние внутриквартирных приборов учета и оборудования.

2.2.5. Ограничивать или приостанавливать подачу в Помещение коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником предоставленных услуг.

2.2.6. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за помещение и коммунальные услуги вывесить на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за помещение и коммунальные услуги.

2.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или лицом, пользующимся его Помещением, время в занимаемое им Помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) лиц, пользующихся Помещением, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое Помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг.



в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети без согласования с Управляющей компанией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в МКД;

д) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования.

2.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.3.10. Не совершать самостоятельных действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, газа, воды и отведения стоков без согласования с Управляющей компанией, за исключением аварийных ситуаций.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

2.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.

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

2.4.4. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилищно-коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за жилищно-коммунальные услуги вместо себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ и Договору;

в) вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

2.4.5. Собственник имеет право: а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

б) получать акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки (при расчетах через УК);

в) получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты (при расчетах через УК);

г) быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия или за период не предоставления коммунальных услуг (при расчетах через УК).

2.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

2.4.7. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, размер платы за коммунальные услуги.

Порядок внесения платы. Порядок определения цены по Договору .

3.1. Собственник производит оплату в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- управление МКД;

- коммунальные услуги (по договорам с ресурсоснабжающими организациями) .

3.2. Цена определяется как сумма ежемесячных платежей за помещение и коммунальные услуги, которые Собственник обязан оплатить Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

3.3. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:



в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети без согласования с Управляющей компанией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в МКД;

д) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования.

2.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.3.10. Не совершать самостоятельных действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, газа, воды и отведения стоков без согласования с Управляющей компанией, за исключением аварийных ситуаций.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

2.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.

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

2.4.4. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилищно-коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за жилищно-коммунальные услуги вместо себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ и Договору;

в) вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

2.4.5. Собственник имеет право: а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

б) получать акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки (при расчетах через УК);

в) получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты (при расчетах через УК);

г) быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия или за период не предоставления коммунальных услуг (при расчетах через УК).

2.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

2.4.7. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, размер платы за коммунальные услуги.

Порядок внесения платы. Порядок определения цены по Договору .

3.1. Собственник производит оплату в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- управление МКД;

- коммунальные услуги (по договорам с ресурсоснабжающими организациями) .

3.2. Цена определяется как сумма ежемесячных платежей за помещение и коммунальные услуги, которые Собственник обязан оплатить Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

3.3. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:



4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся помещением в МКД, к внутридомовой инженерной системе Управляющая организация должна произвести виновной стороне доначисление размера платы за коммунальные услуги согласно Правилам предоставления коммунальных услуг.

4.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.7. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества МКД вследствие недостаточного (неполного) финансирования собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

4.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по договору :

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками помещения и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании Собственников помещений в МКД, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раз дела 6 настоящего Договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.2. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

5.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением в МКД лиц, общему имуществу собственников помещений в МКД, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением в этом МКД, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.5. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением в этом МКД, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.6. Акт составляется в присутствии Собственника (представителя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (представителя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику под расписку.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров:

