

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
(обслуживание общего имущества)

г-к Анапа

«28/12» 2018 года

ООО «Комфорт Сити», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Роматалиева Рустама Джулдасовича, действующего на основании Устава, Лицензии № 636 от 03.07.2017 года, выданной Государственной Жилищной инспекцией Краснодарского края и Протокола общего собрания от 29.12.2018 года, с одной стороны, и Собственник помещения (уполномоченное им лицо)

Ф.И.О.

ГОРЯЧЕВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА

паспорт: серия 6716 № 544902 выдан "05" апреля года 2016

Отделом УФМС России по Хаанты-Мнисишскому Аф. округу - ЮРРЕ

В. П. Сызрате

код подразделения 860 003

именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г-к Анапа, Мирная, д.29 корпус 9, квартира № 93. **изменен** Документ, подтверждающий право собственности: Выписка из ЕГРН о государственной регистрации права собственности:

1.2. Общее имущество (места общего пользования • МОП) в многоквартирном доме

(МКД) - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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 благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на МКД.

1.3. Члены семьи собственника помещения имеют право пользования данным жилым (нежилым) помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся жилым (нежилым) помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.4. Управляющий – Генеральный директор ООО «Комфорт Сити», являющейся **Исполнителем коммунальных услуг**, нанятой для обслуживания общего имущества и предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, граждане, на которых Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ и оказанию услуг. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.6. Поставщики коммунальных ресурсов - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по поставке на границу балансовой и эксплуатационной ответственности коммунального ресурса: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение. В отношениях с Поставщиками Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Совет МКД.

1.8. Представитель собственников — Председатель Совета МКД.

1.9. Начисление, расчет, информационный обмен с Управлением социальной защиты для начисления субсидий, перерасчет при недопоставке или отсутствии коммунальных и иных услуг, сбор сведений по поступившим платежам за коммунальные и иные услуги от Собственника осуществляется бухгалтерией Управляющего.

2.0. При наличии задолженности по оплате за коммунальные и иные услуги, Собственник несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

2.1. Счет на оплату ЖКУ- документ, в соответствии с которым Собственник производит оплату за коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющим по настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, представление интересов Собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений в МКД и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Минимальный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД включает (оплату, которая производится Собственником по Счету на оплату ЖКУ в форме безналичного расчета):

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем водоснабжения, водоотведения, внутридомовых электрических сетей, теплоснабжения, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов, лифтовое оборудование и пр.) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территорий.

2.2.3.1. При выявлении неисправностей, заявки собственника или Совета МКД:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов);

б) устранение незначительных неисправностей в системе водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт кровли;

б) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъезде;

в) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

г) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

д) ремонт труб наружного водостока;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснежавшего снега;

- посыпка территорий противогололедными материалами;

- подметание территорий в дни без снегопада;

- очистка урн от мусора;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками;

- очистка урн от мусора;

- промывка урн;

- уборка газонов;

- выкашивание газонов;

- поливка газонов, зеленых насаждений;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев;
- протирка указателей.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- б) мытье лестничных площадок, маршей, окон;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется согласно титульного списка, утвержденного финансового плана, заявки Совета МКД.

2.2.3.6. Капитальный ремонт дома осуществляется при наличии решения общего собрания, принятого в установленном законом порядке либо решение уполномоченного органа местного самоуправления в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ, органа местного самоуправления.

2.2.3.7. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может проводиться как Управляющим, так и третьими лицами, на основании заключенных договоров и может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Перечень коммунальных и иных услуг, по предоставлению которых Управляющий заключает договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника:

2.3.1. Водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение, вывоз ТБО и КГМ, дератизация, дезинсекция, содержание вентиляционных устройств и каналов, обслуживание внутридомовых сетей газоснабжения, лифт, оборудование, входящее в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.3.1.2. Перечень иных видов работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий вправе заключать договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, определяется Управляющим, согласовывается с Советом МКД и не требует внесения изменений в настоящий договор.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в п. 2.2. настоящего договора, выполняется Управляющим при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности Собственника.

2.5. В случае если необходимо выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включенного в финансовый план, Управляющий выполняет данные работы по заявке Представителя собственников, Совета МКД и начисляет собственникам стоимость выполненных работ в счете на оплату ЖКУ за текущий месяц.

2.6. Управляющий не несет ответственность за строение, качество работ, материалов, произведенных, установленных до начала действия договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через 30 дней с момента принятия решения общим собранием о выборе управляющей организации: - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами; контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных платежей за коммунальные и иные услуги;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово- хозяйственной деятельности с участием Совета дома;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с Собственника задолженности по оплате коммунальных и иных услуг;

- ежемесячно, до 10 числа следующего за отчетным месяцем, предоставлять Счет на оплату ЖКУ и иные услуги посредством вложения счета в почтовый ящик собственника;

- по согласованию с собственником направлять счет на оплату ЖКУ на электронный адрес;

Примечание: в случае не получения счета на оплату ЖКУ до 10 числа следующего за отчетным месяца Собственником или членами семьи Собственника (представителем, уполномоченным им лицом) по обстоятельствам, не зависящим от Управляющего, ответственность в виде пени за несвоевременную оплату за коммунальные и иные услуги возлагается на Собственника.

- своевременно информировать об изменении качества услуг и отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей за 1-2 суток, кроме аварийных ситуаций;

- принимать заявки аварийного характера по 8-989-838-45-28 (круглосуточный) или по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, д. 6 и обеспечивать их своевременное выполнение;

- предоставлять отчет о деятельности Управляющего в порядке, определяемом требованиями законодательства.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров на поставку Собственнику коммунальных и иных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем размещения информации на обороте Счета на оплату ЖКУ, на информационном стенде, на сайте ООО «Комфорт Сити».

3.1.5. По истечении срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные и иные услуги либо поручить прием платежей за коммунальные и иные услуги на основании возмездного договора с третьими лицами.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы за коммунальные услуги, вводить ограничение и приостановку поставки коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных и иных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за управление, обслуживание, содержание и выполненные работы. **Ежемесячно вносить плату за коммунальные и иные услуги не позднее 10 (десятого) числа следующего за расчетным месяца, на расчетный счет.**

3.3.3. При внесении платы за коммунальные и иные услуги с нарушением сроков, предусмотренных п.3.3.2 настоящего Договора, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Примечание: В случае исправления платежного документа (в графе «К оплате») сумма пени начисляется на невнесенную сумму задолженности.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Не производить переустройства, перепланировки жилого (нежилого) и подсобных помещений, балконов и

лоджий, инженерного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном Законом порядке.

3.3.6. Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение представителям Управляющего при проведении работ, необходимых для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, плановых осмотров, а также в случае возникновения аварийных обстоятельств, связанных с пожаром, затоплением и т.п., создающих угрозу для жизни и здоровья граждан.

3.3.8. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющего в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением, и обеспечить полную оплату задолженности за коммунальные и иные услуги. В случае не погашения суммы задолженности на момент прекращения права собственности в добровольном порядке, сумма задолженности взыскивается в судебном порядке, либо автоматически переносится на последующего собственника помещения

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в отведенное для это место- контейнер.

3.3.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.12. При производстве текущего и капитального ремонта занимаемого помещения и мест общего пользования в помещении, собственник предварительно уведомляет Управляющего не позднее чем за 2 дня до производства работ для осуществления контроля. Вывоз строительного и крупногабаритного мусора, образовавшегося при производстве работ, либо вывоз старой мебели осуществляется самим собственником, либо Управляющим на возмездной основе, на основании заявки и счета от исполнителя данной услуги.

3.3.13. Обеспечить устранение за свой счет повреждения помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования внутри помещения.

3.3.14. Производить утепление оконных и дверных проемов в помещении в целях сохранения тепла.

3.3.15. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине Собственника.

3.3.16. Передавать показания всех индивидуальных приборов учета (в том числе электроэнергии и теплоснабжения), показания поквартирных водомерных приборов учета до 25 (двадцать пятого) числа месяца, указывая в платежном документе на оплату за коммунальные и иные услуги, через почтовый ящик, электронный ящик или на сайт Управляющего.

3.3.17. Перечень иных видов работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий заключил договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, оплачивается Собственником в соответствии с единым платежным документом.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими условия пользования жилыми помещениями.

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. Переоборудовать внутренние инженерные сети без соответствующего разрешения.

3.4.2. Устанавливать и подключать без письменного разрешения **специализированной** организации и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам.

3.4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.4.4. Выносить в места общего пользования (лестничные клетки, тамбур, подъезд, мусоросборные площадки, места, близко расположенные к мусоросборным площадкам) крупногабаритный мусор (мебель, велосипед, санфаянс и т.д.).

3.4.5. Устанавливать сплит-системы (кондиционеры), антенны и т. п. на фасаде МКД.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в установленных пределах, не допуская ограничение, злоупотребление или нарушение прав соседей (других Собственников).

3.5.2. Производить перепланировку самого помещения, подсобных помещений, остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Законом порядке.

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными **нормативно-правовыми актами**.

3.5.4. Контролировать выполнение Управляющим обязательств по Договору в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.5.5. Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии коммунальных услуг установленным стандартам в диспетчерскую службу Управляющего или Совет дома, а также с заявлением о неправильном начислении платы за коммунальные и иные услуги.

3.5.6. Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются Управляющим путем устранения причины нарушения услуг, не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги.

3.5.7. Осуществлять добровольное страхование по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, расходов по управлению, содержанию и ремонт общего имущества МКД. Плата за коммунальные и иные услуги для Собственников помещений в МКД включает в себя:

1) плата за содержание включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение помещений, электроснабжение МОП.

3) иные услуги: вывоз ТБО, КГМ, домофон (при наличии), лифт (при наличии), видеонаблюдение (при наличии), автоматический шлагбаум (при наличии), судебные.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается решением собрания собственников, а в случае отсутствия такого решения — решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными РЭК ДТЦ Краснодарского края и решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год.

4.3. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2. настоящего Договора, и обслуживание общего имущества МКД может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления единого платежного документа, на основании которого будет вноситься плата.

ПРИМЕЧАНИЕ:

- в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного, горячего (ГВС) водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- в состав платежей за потребленную коммунальную услугу электроснабжение включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общедомового прибора учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, повысительные насосы, лифт, освещение подъезда, потери) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- при необходимости проведения дополнительных работ Совет МКД подает заявку Управляющему, согласовывает стоимость и данные работы выставляются собственникам в текущем месяце;

- в состав платежей за текущий ремонт общего имущества не входит ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых (нежилых) помещений.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет, указанный в Счете на оплату ЖКУ, предоставляемом Управляющим, не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющим с расчетного счета.

4.6.1. Источником оплаты Управляющему за управление является вознаграждение за услуги в отношениях между Управляющим и Собственниками, Исполнителями иных услуг.

4.6.2. Источником оплаты Поставщикам коммунальных ресурсов и Исполнителям иных услуг являются платежи по статьям:

- содержание МКД;
- водоснабжение;
- водоотведение;
- теплоснабжение;
- ГВС;
- электроснабжение помещений;
- электроснабжение электрических сетей МОП, с учетом потерь;
- вывоз и утилизация ТБО;
- лифт;
- домофон;
- техобслуживание газового хозяйства;
- выполненные работы;
- уборка МОП;
- судебные.

Данные платежи не являются доходом Управляющего и перечисляются согласно АКтам выполненных работ на расчетные (лицевые) счета Поставщиков коммунальных ресурсов и иных услуг.

При наличии судебных решений о взыскании средств с Собственника в пользу Управляющего, данные средства взыскиваются в очередности, определенной ст. 319 ГК РФ.

4.7. Основанием приема выполненных работ является подписанный Акт Управляющим ООО «Комфорт Сити» согласно полномочиям Устава.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

5.2. Если общим собранием Собственников помещений МКД работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

5.3. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.4. В случае неисполнения п. 3.3.7. настоящего договора Собственник возмещает убытки Управляющему, связанные с недопоставкой коммунальных и иных услуг, либо третьим лицам, связанные с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации.

5.5. В случае не обеспечения доступа в соседние помещения Собственником, который требует производства работ по замене инженерных сетей, проходящих в его помещении и между соседними помещениями, ответственность, связанная с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации, возлагается на Собственника.

5.6. В случае несвоевременной передачи показаний индивидуальных приборов учета водопотребления, Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки Управляющему.

5.7. По решению общего собрания Приложение № 1 может быть изменено с присвоением следующего номера, что также является неотъемлемой частью данного договора.

5.8. Все споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения договора — Краснодарский край, г-к Анапа.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Отчуждение помещения новому Собственнику, при наличии задолженности по данному договору, не является основанием для расторжения настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке, по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 1 месяц;
- в одностороннем порядке, по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом собственников не позже чем за 1 месяц;
- в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

- 7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается собственником.
- 7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания в соответствии с законодательством РФ.
- 7.3. Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений уведомляются о проведении внеочередного Общего собрания в соответствии с законодательством РФ. Расходы на организацию Общего собрания возлагаются на инициатора его созыва.


8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор вступает в силу с момента начала обслуживания, не позднее 30-ти дней с момента принятия решения общим собранием.
- 8.2. Договор заключен сроком на 5 лет.
- 8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.
- 8.4. Местом исполнения настоящего договора является: Краснодарский край, г-к Анапа.
- 8.5. При отсутствии заявления об окончании срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

- 9.1. Приложение № 1 — периодичность, полный перечень и стоимость услуг.
 - 9.2. Приложение № 2 — минимальный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- Приложения настоящего договора размещены на интернет-сайте ООО «Комфорт Сити»
- нашдом.анапа.рф и комфорт-сити.рус

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩИЙ ООО «Комфорт Сити» Юридический адрес: 353445, Краснодарский край, Анапский р-н, г. Анапа, Анапское шоссе, 6 ИНН 2301094373 КПП 230101001 ОГРН 1172375035997 р/сч 40702810430000016693 кор.счет 30101810100000000602 в банке Краснодарское отделение №8619 ПАО СБЕРБАНК г. Анапа БИК 040349602 т. 8-989-838-45-28 сайт: нашдом-анапа.рф и комфорт-сити.рус эл. почта: nashdom.anaapa@mail.ru и comfortcity.anaapa@mail.ru Генеральный директор Роматалиев Р.Д.   М.П.	СОБСТВЕННИК (данные с паспорта)
	(ФИО) <u>ПОРЯЧЕВА Е.В.</u>
	Адрес: <u>УЧАСТОК 2 СУРРУТ.</u> <u>пр. МИРА 7/1 кв.50</u>
	Тел. <u>8912 815-15 99</u>
	Электр. Почта. <u>255lena@mail.ru</u>
	<u>ПОРЯЧЕВА Е.В.</u>  (ФИО) (подпись)

Утверждено: Генеральный директор ООО "Комфорт Сити" Роматалиев Р.Д.

№п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность работ, услуг	Стоимость, в месяц
1	Текущий ремонт и содержание общего имущества	ежедневно	14,5 руб. с 1 кв.м.
1.1.	Подметание полов и влажная уборка во всех помещениях общего пользования	1 раза в неделю	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
1.2.	Подметание полов влажная уборка: вход, первый этаж	5 раз в неделю	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
1.3.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, дверей, перил в помещениях общего пользования, обметание паутины, протирка почтовых ящиков	ежемесячно	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
1.4.	Мытье и протирка окон в помещениях общего пользования	1 раз в квартал	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
1.5.	Обследование	2 раза в год	включено в расходы по управлению Домом
2	Уборка чердачных и подвальных помещений	по заявке	согласно утв. смете
2.1.	Обследование	2 раза в год	включено в расходы по управлению Домом
3	Дезинфекция, дератизация	по заявке	согласно утв. смете
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	по мере необходимости	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
4.1.	Уборка придомовой территории	5 раз в неделю	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества

4.2.	Полив газона	по мере необходимости	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
4.3.	Ликвидация наледи	по мере необходимости	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
4.4.	Очистка урн от мусора, уборка мусора с газонов	5 раз в неделю	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
4.5.	Стрижка газона, кустов	по мере необходимости	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
4.6.	Обработка зел. насаждений от вредителей	по мере необходимости	включено в тариф за текущий ремонт и содержание общего имущества
5	Подрезка деревьев, спил	по мере необходимости	согласно утв. смете
6	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости	согласно утв. смете
7	Вывоз и утилизация ТБО, КГМ	ежедневно	согласно утв. смете
8	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	по графику	5 руб. за 1 кв.м.
9	Фундаменты	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
9.1.	Устранение повреждений фундаментов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
9.2.	Устранение осадок фундаментов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
9.3.	Устранение причин деформации	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
9.4.	Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
9.5.	Восстановление (ремонт) приемков, ремонт разрушенных участков тротуаров, дорожек и площадок, отмосток по периметру здания	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
9.6.	Обследование	2 раза в год	согласно утв. смете
10	Каменные, кирпичные, железобетонные стены	по мере необходимости, по заявке	включено в расходы по управлению домом
10.1.	Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
10.2.	Восстановление креплений выступающих деталей фасада	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
10.3.	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
10.4.	Окраска фасадов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете

10.5.	Окраска стен помещений общего пользования		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
10.6.	Обследование		2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
11	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
11.1.	Ремонт несущих конструкций, балконов, лоджий, козырьков и эркеров		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
11.2.	Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
11.3.	Обследование		2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
12	Перекрытия		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
12.1.	Заделка швов и трещин		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
12.2.	Частичная смена и укрепление отдельных элементов		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
12.3.	Обследование		2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
13	Полы		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
13.1.	Ремонт полов — замена, восстановление отдельных участков		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
13.2.	Обследование		2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
14	Перегородки		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
14.1.	Усиление, заделка, смена отдельных участков межквартирных перегородок		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
14.2.	Обследование		2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
15	Крыша		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15.1.	Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15.2.	Восстановление (ремонт) выходов на крышу		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15.3.	Восстановление (ремонт) систем водоотвода		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15.4.	Ремонт примыканий и заделка стыков		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15.5.	Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15.6.	Обработка огнезащитным составом		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15.7.	Обследование		2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
16	Окна, двери, световые фонари		по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете

16.1.	Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
16.2.	Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
16.3.	Замена дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
16.4.	Замена окон в помещениях общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
16.5.	Утепление дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
16.6.	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
16.7.	Обследование	2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
17	Внутридомовое электро, радио и телеоборудование, сети интернет		
17.1.	Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17.2.	Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17.3.	Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17.4.	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17.5.	Ремонт, замена этажных щитков и шкафов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17.6.	Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17.7.	Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17.8.	Снятие показаний коллективного прибора учета	ежемесячно	включено в расходы по управлению домом
17.9.	Опломбировка квартирных приборов учета	по заявке	согласно утв. смете
17.10.	Электроработы	1 раз в год	на основании выставленного счета
17.11.	Обследование	2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
18	Водопровод, водоотведение, отопление		
18.1.	Холодное водоснабжение	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
18.2.	Водоотведение	круглосуточно	37,75 руб. за 1м3 26,26 руб. за 1 м3

18.3.	Ремонт, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых сетей водоснабжения, отопления	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
18.4.	Ремонт, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых сетей канализации	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
18.май	Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения, отопления	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
18.6.	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
18.7.	Снятие показаний коллективного прибора учета	ежемесячно	включено в расходы по управлению домом
18.8.	Опломбировка квартирных приборов учета	по заявке	согласно утв. смете
18.9.	Проливка канализационного лежака	1 раз в год	согласно утв. смете
18.10.	Обследование	2 раза в год	включено в расходы по управлению домом
19	Объекты внешнего благоустройства	по заявке	согласно утв. смете
19.1.	Ремонт объектов внешнего благоустройства	по заявке	согласно утв. смете
19.2.	Строительство объектов внешнего благоустройства	по заявке	согласно утв. смете
20	Аварийное круглосуточное обслуживание	круглосуточно	включено в расходы по управлению домом
21	Техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения, вентканалы	по графику	на основании выставленного счета
22	Расходы по управлению домом	ежедневно	1,4 руб. за 1 кв.м.
22.1.	Планирование работ по обслуживанию общего имущества	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом
22.2.	Ведение технической документации	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом
22.3.	Осуществление контроля качества услуг	ежедневно	включено в расходы по управлению домом
22.4.	Ведение лицевых счетов	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом
22.5.	Выдача справок	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом


22.6.	Прием платежей	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом
22.7.	Прием заявлений	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом
22.8.	Плановые осмотры	по графику	включено в расходы по управлению домом
22.9.	Подготовка исковых заявлений	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом
22.10.	Составление отчетов	по графику	включено в расходы по управлению домом
22.11.	Снятие показаний квартирных счетчиков	по графику	включено в расходы по управлению домом
22.12.	Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг	5 раз в неделю	включено в расходы по управлению домом
23	Электроснабжение	круглосуточно	3,23
24	Электроснабжение мест общего пользования	круглосуточно	на основании выставленного счета
25	Предоставление коммунальных услуг	круглосуточно	на основании выставленного счета и показаний общедомовых узлов учета
26	Обслуживание лифта	круглосуточно	55,66 руб. в месяц
27	Обслуживание домофона	круглосуточно	30 руб. в месяц
28	Накопления на ремонт и непредвиденные работы и затраты	на основании заключенного договора	на основании заключенного договора

Терминология: "согласно утв. смете" - расходы, утвержденные общим собранием собственников, договором, советом МКД
"на основании выставленного счета" - расходы на основании счетов, выставленных поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг

УПРАВЛЯЮЩИЙ

Генеральный директор ООО "Комфорт Сити"  Р.Д. Роматгалиев

Собственник

 / 