ДОГОВОР № 3404/15
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Краснодар «01» 04 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания – Краснодар» в лице генерального директора Головченко Людмилы Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственниками помещений в многоквартирном доме №360 по улице Рылеева в г. Краснодаре, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (далее- Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом №___ от «05» июня 2015г., являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

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

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственникам, а также членам их семей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006г. № 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 6 к настоящему договору), в котором отражено состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе отопления; а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления, на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение №

3 к настоящему Договору).

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2 и № 3 настоящего договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 5 к Договору.

При этом качество коммунальных услуг должно соответствовать обязательным требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее- Правила № 354).

Коммунальные услуги, не перечисленные в Приложении № 5 к договору, согласно степени благоустройства Многоквартирного дома, приобретаются Собственниками на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

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

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

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

3.1.7. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ.

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

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

3.1.10. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги согласно платежному документу (счету-квитанции).

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо муниципального жилищного контроля, считаются предусмотренными в договоре и должны выполнятся Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложениях № 2 и № 3 к Договору и имеется решение общего собрания Собственников о необходимости их выполнения.

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

При этом вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

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

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

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

помещения.

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

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

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

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

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

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

3.2. **Управляющая организация вправе**:

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

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

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

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

3.2.5. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество (в том числе его капитальный ремонт) с последующим их возмещением Собственниками.

3.2.6. В течение действия размеров платы, установленных п. 4.3. Договора, применять при производстве работ объемы и периодичность, измененные решением общего собрания Собственников, без изменения указанных размеров платы.

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

3.2.8. Готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также по изменению перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору.

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

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

3.2.11. По распоряжению Собственников нежилых помещений, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация может принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов нежилых помещений.

3.2.12. Требовать внесения платы от Собственников нежилых помещений в случае непоступления платы от нанимателей или арендаторов нежилых помещений (под невнесение понимается просрочка оплаты более двух раз).

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование

сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору .

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора, а также предложений по п. 3.2.7. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.22. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

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

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилищно-коммунальные услуги.

Плата за жилищные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, лифт (при его наличии).

Плата за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации.

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

- определенном Приложением № 2 к Договору по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- определенном Приложением № 3 по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3,95 руб./м^2 за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, перечисленные в Приложении № 4;
- 1,97 руб./м^2 за обслуживание лифтового хозяйства и лифтов, вносится Собственниками помещений расположенных начиная с 3 этажа и выше.
- 3,21 руб./м^2 за сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

4.3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества подлежит ежегодной индексации, начиная с «01» 07 2016 г.

Индексация размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется в следующем порядке:

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

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

4.3.1.3. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 5 рабочих дней до срока предстоящей индексации указанного в уведомлении об индексации.

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

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

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

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

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

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами установленными уполномоченными органами власти.

4.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

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

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами № 354 и в соответствии с Приложением № 7 к настоящему договору, устанавливающему особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг.

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

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

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

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

4.7. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей

организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего договора.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

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

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

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

б) по инициативе Собственника в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

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

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

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения.

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

6.8. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношение сторон возникшие с «01» 07 2015 г.

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

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

При этом уведомлением собственников о расторжении Договора является предоставление последними в Управляющую организацию соответствующего решения общего собрания Собственников.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

8.3. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Экземпляр Собственников хранится у председателя совета многоквартирного дома, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Председатель совета многоквартирного дома является уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей организацией. Размер вознаграждения уполномоченного представителя Собственников (председателя совета МКД) утверждается на общем собрании в составе платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Выплата указанного вознаграждения производится на основании договора заключенного между управляющей организацией и Уполномоченным представителем Собственников (председателем совета МКД).

8.6. Все уведомления и информация по настоящему Договору, направленная Управляющей организацией путем размещения сообщений в местах, доступных для всех Ссобственников – на стене площадки первого этажа, считается полученной Собственниками.

При этом факт размещения указанной информации в местах, доступных для всех Ссобственников – на стене площадки первого этажа, должен быть удостоверен председателем совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем) письменно.

8.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - Приложение № 1;
2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 2;
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 3;
4. Перечень услуг по управлению - Приложение № 4;
5. Перечень коммунальных услуг - Приложение № 5;
6. Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома - Приложение № 6;
7. Особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг - Приложение № 7;
8. Список Собственников, подписавших договор (либо бюллетени для голосования, содержащие отметку о подписании настоящего договора) - Приложение № 8.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:
ООО «ГУК – Краснодар»
350002 г. Краснодар, ул. Садовая, 112
ИНН 2311104687
БИК 040349602
р/с 40702810930000030496
к/с 30101810100000000602
Краснодарское отделение № 8619 г. Краснодара
гос. регистрация 24.12.2007г.
в ИФНС России № 4 по г. Краснодару
1072311011431

Генеральный директор

_____ Л.А. Головченко

«Собственники»:
список собственников (либо бюллетени для голосования, содержащие отметку о подписании настоящего договора)
Приложение № 8 к договору

Телефоны: приемная - 2590045, судебно-договорной отдел - 2593764, аварийная служба - 075, диспетчерская служба 2591428,

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме №360 по улице Рашпилевская - (протокол № 1 от «05» июня 2015г.)

Председатель Совета многоквартирного дома в целях исполнения данного договора выбран(а)

_____ _____

Председатель собрания _____ _____

Проверено

Приложение № 1 к договору № 3404/15
от «01» 07 2015 г.

ПРОТОКОЛ № ___
заочного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме №360 по улице Рашпилевская

г. Краснодар «05» июня 2015 г.

По состоянию на «01» 06 2015 г. всего собственников помещений в многоквартирном доме 156 человек (а), с долей собственности 6247,6 м^2, обладающих 100% количеством голосов.
В собрании приняли участие 91 собственников помещений, с долей собственности 3189,71 м^2, что составляет 51,1 % от общего числа голосов собственников.
Сокращения по тексту:
- Многоквартирный дом №360 по улице Рашпилевская - МКД.
Кворум для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, имеется.

Повестка дня:
1. Выбор способа управления МКД - управление МКД управляющей организацией.
2. Выбор в качестве управляющей организации для управления МКД ООО «ГУК-Краснодар».
3. Утверждение перечня услуг по управлению многоквартирным домом, перечней работ по содержанию и текущему ремонту общего имуществом МКД, являющихся приложениями № 2, № 3 и № 4 к договору на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемому между Собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», а также утверждение размеров платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем размере:
- 10,16 руб./м^2 - за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 5,04 руб./м^2 - за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 3,95 руб./м^2 - за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- 1,97 руб./м2 за обслуживание лифтового хозяйства и лифтов, вносится Собственниками помещений расположенных начиная с 3 этажа и выше.
- 3,21 руб./ м^2 - за сбор и вывоз твердых бытовых отходов.
4. Утверждение существенных условий и текста договора на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемого между собственниками и ООО «ГУК-Краснодар».
5. Утверждение формы проведения последующих собраний собственников помещений многоквартирного дома – заочное голосование. Утверждение способа направления сообщений о проведении последующих общих собраний собственников помещений и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа.
6. Уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения объявлений в подъездах до «8» 06 2015 г. Местом хранения протокола общего собрания определить головной офис ООО «ГУК-Краснодар».
7. Поручение ООО «ГУК-Краснодар» заключать с интернет-провайдерами, рекламодателям и иными заинтересованными лицами, договоры на установку телекоммуникационных сетей и оборудования (для предоставления собственникам услуг по доступу в сеть Интернет, IP-телефонии, кабельному телевидению), а также на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (досок объявлений), и об использовании полученных денежных средств на проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Решения по повестке дня.

1. Выбрать способ управления МКД - управление управляющей организацией.
«за» 91 собственников помещений площадью 3189,71 м^2, обладающих 51,1% голосов;
«против» ___ собственников помещений площадью ___ м^2, обладающих ___% голосов;
«воздержался» ___ собственников помещений площадью ___ м^2, обладающих ___% голосов.

2. Выбрать в качестве управляющей организации для управления МКД ООО «ГУК-Краснодар».
«за» 91 собственников помещений площадью 3189,71 м^2, обладающих 51,1% голосов;
«против» ___ собственников помещений площадью ___ м^2, обладающих 0 % голосов;
«воздержался» ___ собственников помещений площадью ___ м^2, обладающих ___% голосов.

3. Утвердить перечень услуг по управлению многоквартирным домом, перечни работ по содержанию и текущему ремонту общего имуществом МКД, являющиеся приложениями № 2, № 3 и № 4 к договору на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемому между Собственниками и ООО «ГУК-Краснодар», а

также утвердить размеры платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем размере:

- 10,16 руб./м^2 - за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 5,04 руб./м^2 - за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 3,95 руб./м^2 -за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- 1,97 руб./м2 за обслуживание лифтового хозяйства и лифтов, вносится Собственниками помещений расположенных начиная с 3 этажа и выше
- 3,21 руб./ м^2 -за сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

«за» 91 собственников помещений площадью 3189,71 м^2, обладающих 51,1% голосов;
«против» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов;
«воздержался» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов.

4. Утвердить существенные условия и текст договора на управление, содержание и ремонт МКД, заключаемого между собственниками и ООО «ГУК-Краснодар».
«за» 91 собственников помещений площадью 3189,71 м^2, обладающих 51,1% голосов;
«против» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов;
«воздержался» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов.

5. Утвердить форму проведения последующих собраний собственников помещений многоквартирного дома – заочное голосование. Утвердить способ направления сообщений о проведении последующих собраний собственников помещений и иной информации – размещение сообщений в местах, доступных для всех собственников помещений, утверждении места размещения сообщений о проведении собраний, решений общих собраний и иной информации – на стене площадки первого этажа в каждом подъезде МКД.
«за» 91 собственников помещений площадью 3189,71 м^2, обладающих 51,1% голосов;
«против» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов;
«воздержался» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов.

6. Производить уведомление собственников помещений о принятых решениях путем размещения председателем Совета МКД объявлений в подъездах до «8» 06 2015г. Местом хранения протокола общего собрания определить головной офис ООО «ГУК-Краснодар».
«за» 91 собственников помещений площадью 3189,71 м^2, обладающих 51,1% голосов;
«против» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов;
«воздержался» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов.

7. Поручить ООО «ГУК-Краснодар» заключать с интернет-провайдерами, рекламодателям и иными заинтересованными лицами, договоры на установку телекоммуникационных сетей и оборудования (для предоставления собственникам услуг по доступу в сеть Интернет, IP-телефонии, кабельному телевидению), а также на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (досок объявлений), и об использовании полученных денежных средств на проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
«за» 91 собственников помещений площадью 3189,71 м^2, обладающих 51,1% голосов;
«против» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов;
«воздержался» - собственников помещений площадью - м^2, обладающих - % голосов.

Решения приняты (не приняты).

Приложение:
1.Список собственников помещений, проголосовавших по вопросам повестки дня (либо бюллетени для голосования).

Председатель собрания

Секретарь собрания

Приложение № 2
к договору 3404/15
от 01.07.15

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
по адресу ул.РЫЛЕЕВА, д.360

Характеристика:	**9**	этажность	**3**	подъезды	**109**	квартир
Оплачиваемая площадь: всего	**6247.60**	кв.м.	**6247.60**	общая жилая	**0.00**	нежилая
Категория	**2 (благоустр. с лифтом без мусоропровода)**					

приложение

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполняемых работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
	Всего по содержанию					**761866.59**	**10.16**
1	**Конструктивные элементы**					**2441.97**	**0.03**
	комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов жилых зданий						
1.1	**Кровельные**					2441.97	0.03
1.1. 4	Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли	1 шт.	1014.000	0.001	365.15	370.26	0.01
1.1. 7	Смена обделок примыканий из листовой стали к каменным стенам	1 кв.м.	190.000	0.001	472.92	89.85	0.00
1.1. 8	Смена обделок примыканий из листовой стали к вытяжным трубам (свыше одного этажа)	1 труба	12.000	0.01	1104.95	132.59	0.00
1.1.10	Ремонт парапетных решеток без снятия с места	1 м	182.000	0.001	89.95	16.37	0.00
1.1.12	Удаление снега и наледи с водосточных воронок с внутренним водостоком	1 шт.	3.000	1	15.26	45.78	0.00
1.1.15	Очистка тех. этажа от мусора	1 кв.м.	1004.000	1	1.78	1787.12	0.02
2	**Внутридомовое инженерное оборудование**					**97068.78**	**1.29**
	комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии внутридомового инженерного оборудования жилых зданий						
2.1	**Внутридомовое инженерное оборудование: отопление**					80226.41	1.07
2.1. 1	Промывка системы центрального отопления	100 куб.м объема здания	261.350	1	163.11	42628.80	0.57
2.1. 2	Первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопления	100 м	20.170	1	746.08	15048.43	0.20
2.1. 3	Рабочая проверка системы в целом	100 м	20.170	1	700.87	14136.55	0.19
2.1. 4	Окончательная проверка при сдаче системы	100 м	20.170	1	293.92	5928.37	0.08
2.1. 5	Ликвидация воздушных пробок в стояке	1 стояк	42.000	0.005	99.65	20.93	0.00
2.1. 6	Мелкий ремонт изоляции диаметр трубы 50	1 м	224.111	0.025	118.6	664.49	0.01
2.1.10	Снятие параметров теплоносителя по обращениям жильцов	1 шт.	1.000	6	17.79	106.74	0.00
2.1.11	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для поверки	1 прибор	2.000	1	54.78	109.56	0.00
2.1.12	Осмотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах	1000 кв.м	1.004	2	788.12	1582.54	0.02
2.2	**Внутридомовое инженерное оборудование: водоснабжение и водоотведение**					10946.01	0.15
2.2. 3	Временная заделка свищей (хомуты): Ф до 50 мм	1 место	2447.000	0.001	185.75	454.53	0.01
2.2. 5	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100 п.м	9.070	2	291.62	5289.99	0.07
2.2. 6	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролёт между ревизиями	584.000	0.05	155.81	4549.65	0.06
2.2. 8	Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)	1 счётчик	4.000	2	54.78	438.24	0.01

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполняемых работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
2.2. 9	Снятие показаний вводных водомеров	1 счётчик	1.000	12	17.8	213.60	0.00
2.3	**Внутридомовое инженерное оборудование: электроснабжение**					5896.36	0.08
2.3.1	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП - лампы накаливания	1 шт.	81.000	2	28.21	4570.02	0.06
2.3.3	Ремонт выключателей в МОП	1 шт.	18.000	0.05	124.99	112.49	0.00
2.3.4	Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 м	320.000	0.02	9.26	59.26	0.00
2.3.5	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0.270	2	1773.27	957.57	0.01
2.3.7	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 шт.	1.000	2	98.51	197.02	0.00
3	**Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов**					**311760.29**	**4.16**
3.1	**Уборка придомовой территории**					184543.51	2.46
	Подметание придомовой территории (согласно технического или кадастрового паспорта,за исключением тротуаров,прилегающих к проезжей части улиц)с последующей уборкой и транспортировкой мусора в установленное место						
3.1. 1	Подметание придомовой территории (с усоверш. покрытием 2 класс территории)	1 кв.м.	920.000	250	0.28	64400.00	0.86
3.1. 3	Подметание придомовой территории (без покрытия 2 класс территории)	1 кв.м.	1008.000	144	0.42	60963.84	0.81
3.1. 4	Уборка газонов от случайного мусора	1 кв.м.	749.000	125	0.21	19661.25	0.26
3.1. 5	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора во время листопада	1 кв.м.	749.000	20	1.97	29510.60	0.39
3.1. 7	Сдвигание свежевыпавшего снега	1 кв.м.	205.000	10	2.01	4120.50	0.06
3.1. 8	Посыпка территории (во время гололеда)	1 кв.м.	205.000	10	1.71	3505.50	0.05
3.1.11	Уход за зел. насаждениями: покос травы на газонах придомовой территории	1 кв.м.	749.000	2	1.59	2381.82	0.03
3.3	**Уборка кабин лифтов**					1296.11	0.02
3.3.1	Мытье пола кабины лифта	1 кв.м.	3.000	125	3.06	1147.50	0.02
3.3.2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 кв.м.	3.600	12	3.44	148.61	0.00
3.4	**Уборка лестничных клеток**					125920.67	1.68
3.4. 2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей, оборудованных лифтом	1 кв.м.	261.300	125	1.77	57812.63	0.77
3.4. 6	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа, оборудованных лифтом	1 кв.м.	522.700	52	1.55	42129.62	0.56
3.4.11	**Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 эт., оборуд. лифтом**					7995.78	0.11
3.4.11.1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 эт., оборуд. лифтом (без учета покрытия)	1 кв.м.	261.300	12	2.55	7995.78	0.11
3.4.15	**Мытье лестничных площадок и маршей выше 3 эт., оборуд. лифтом**					13924.73	0.19
3.4.15.1	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3 эт., оборуд. лифтом (без учета покрытия)	1 кв.м.	522.700	12	2.22	13924.73	0.19
3.4.20	Мытье окон на лестничных клетках	1 кв.м окна с одной стороны	61.600	2	8.27	1018.86	0.01
3.4.21	Влажная протирка: стены, окрашенные масляной краской	1 кв.м.	256.000	2	2.5	1280.00	0.02
3.4.22	Влажная протирка: двери	1 кв.м.	27.000	2	3.66	197.64	0.00
3.4.23	Влажная протирка: подоконники	1 кв.м.	5.280	2	3.63	38.33	0.00
3.4.25	Влажная протирка: перила деревянные	1 кв.м.	27.000	2	2.95	159.30	0.00
3.4.27	Влажная протирка: шкафы для электрощитков	1 кв.м.	2.700	2	2.24	12.10	0.00
3.4.28	Обметание пыли со стен (потолков)	1 кв.м.	384.000	2	1.76	1351.68	0.02
4	**Спецработы**					**254836.51**	**3.40**
4. 1	Аварийно-технические работы	1 кв.м.	6247.600	12	0.42	31487.90	0.42

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполняемых работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
4. 8	Проверка внутренних газопроводов на герметичность до 11 этажей (первый стояк)	1 стояк	3.000	0.333	878.37	877.49	0.01
4. 9	Проверка внутренних газопроводов на герметичность до 11 этажей на каждый последующий стояк	1 стояк	9.000	0.333	670.43	2009.28	0.03
4.10	Дератизация	1 кв.м.	694.178	12	0.3	2499.04	0.03
4.11	Дезинсекция	1 кв.м.	694.178	2	8.09	11231.80	0.15
4.12	Поверка водомеров	1 шт.	1.000	0.167	1535.01	256.35	0.00
4.14	**Обслуживание теплосчетчиков**					20506.92	0.27
4.14.1	Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии: тепловычислитель	1 шт.	12.000	1	341.78	4101.36	0.06
4.14.2	Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии: датчик температуры	1 шт.	36.000	1	113.93	4101.48	0.06
4.14.4	Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии: преобразователь расхода (электромагнитный)	1 шт.	36.000	1	341.78	12304.08	0.16
4.15	Поверка теплосчетчиков	1 шт.	1.000	0.25	27498	6874.50	0.09
4.16.2	Лабораторное измерение электрохозяйства - по 2 категории	1 шт.	6247.600	1	2.32	14494.43	0.19
4.17	Поверка электросчетчиков: электронных	1 шт.	2.000	0.167	1590.94	531.37	0.01
4.19	Проверка вентканала (с любым оборудованием) и очистка решетки в МОП	1 шт.	218.000	3	30.75	20110.50	0.27
4.21	Техническое освидетельствование лифтов	1 шт.	3.000	1	4595.04	13785.12	0.18
4.22	Электрические измерения на лифтах	1 шт.	3.000	1	7654.33	22962.99	0.31
4.24	Облуживание лифтового хозяйства 1 и 2 категории жилья	1 кв.м.	6247.600	12	1.43	107208.82	1.43
5	**Дополнительные виды работ**					**95759.04**	**1.28**
5.1	**Конструктивные элементы (доп)**					6572.84	0.09
5.1.1	**Кровельные (доп)**					1712.68	0.02
5.1.1. 2	Прочистка внутренних водостоков	1 шт.	3.000	2	101.23	607.38	0.01
5.1.1.10	Осмотр всех элементов крыши, водостоков: рулонные кровли	1000 кв.м кровли	1.014	2	545.02	1105.30	0.02
5.1.2	**Столярно-плотничные (доп)**					65.88	0.00
5.1.2.4	Осмотр оконных и дверных заполнений в МОП	1000 кв.м дверей и окон	0.089	2	371.78	65.88	0.00
5.1.3	**Внутренняя и наружная отделка (доп)**					637.47	0.01
5.1.3.4	Укрепление номерных знаков (аншлагов)	1 шт.	1.000	0.1	270.45	27.05	0.00
5.1.3.7	Осмотр лестниц	1000 кв.м поверхности	0.784	2	389.3	610.42	0.01
5.1.4	**Фундаменты и подвальные помещения (доп.)**					428.27	0.01
5.1.4.1	Осмотр территории вокруг здания, фундамента и подвала	1000 кв.м общей площади	6.248	1	68.55	428.27	0.01
5.1.5	**Стены, перегородки, фасады (доп.)**					2276.29	0.03
5.1.5.1	Осмотр стен, перегородок, фасадов: кирпичные и железобетонные	1000 кв.м общей площади	2.082	2	546.66	2276.29	0.03
5.1.6	**Перекрытия и покрытия (доп.)**					1452.25	0.02
5.1.6.1	Осмотр перекрытий и покрытий: железобетонные перекрытия	1000 кв.м общей площади	2.082	2	266.67	1110.41	0.02
5.1.6.3	Осмотр перекрытий и покрытий: железобетонные покрытия, полы	1000 кв.м полов	0.784	2	218.01	341.84	0.00
5.2	**Внутридомовое инженерное оборудование (доп)**					19192.89	0.26
5.2.1	**Внутридомовое инженерное оборудование: отопление (доп)**					6475.58	0.09
5.2.1.1	Консервация системы отопления	100 п.м	20.170	1	321.05	6475.58	0.09

№ п/п	Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность выполняемых работ (раз в год)	Единичная расценка, руб	Стоимость в год, руб.	Размер платы,руб. на 1 кв.м. в месяц
1	2	3	4	5	6	7	8
5.2.2	**Внутридомовое инженерное оборудование: водоснабжение и водоотведение (доп)**					10659.94	0.14
5.2.2. 6	Очистка участка от мусора (подвал)	100 кв.м.	10.040	1	634.99	6375.30	0.09
5.2.2.11	Обслуживание счетчиков холодной воды условным диаметром 25-40 мм	1 фильтр	1.000	2	342.94	685.88	0.01
5.2.2.12	Осмотр канализационных вытяжек	1000 кв.м помещений	2.082	2	738.24	3074.03	0.04
5.2.2.13	Осмотр внутреннего водостока	100 п.м внутренних водостоков	0.920	2	285.18	524.73	0.01
5.2.3	**Внутридомовое инженерное оборудование: Электроснабжение (доп)**					2057.37	0.03
5.2.3.1	Замена предохранителей	1 предохранитель	27.000	0.2	91.47	493.94	0.01
5.2.3.5	Осмотр электросетей арматуры и электрооборудования на чердаках и в подвалах	1000 кв.м чердака и подвала	1.004	2	778.6	1563.43	0.02
5.3	**Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов (доп)**					6312.57	0.08
5.3.1	**Уборка придомовой территории (доп)**					6275.01	0.08
5.3.1. 3	Очистка площадей от кустарника и мелколесья вручную при редкой поросли (отмостка)	100 кв.м.	0.182	0.2	549.78	20.01	0.00
5.3.1.11	Очистка территории от наледи и льда	кв.м пешеходных дорожек	100.000	5	12.51	6255.00	0.08
5.3.4	**Уборка лестничных клеток (доп.)**					37.56	0.00
5.3.4.3	Влажная протирка: почтовых ящиков	1 кв.м поверхностей	6.000	2	1.78	21.36	0.00
5.3.4.5	Влажная протирка: дверных ручек	1 шт.	6.000	2	1.35	16.20	0.00
5.4	**Спецработы (доп)**					63680.74	0.85
5.4. 4	Контроль и взаимодействие с УК	1 кв.м.	6247.600	12	0.83	62226.10	0.83
5.4. 5	**Изготовление техзаключения и техдокументации (доп)**					113.52	0.00
5.4. 5.1	Изготовление технического (энергетического) паспорта	1 шт.	1.000	0.01	11351.94	113.52	0.00
5.4.11	Обслуживание (диспетчеризация) датчиков протечки воды	1 шт.	1.000	12	111.76	1341.12	0.02
	Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в месяц	**Руб/кв.м.**				**63488.88**	**10.16**

Согласовано:

Председатель совета МКД

«ГУК-К
УПОЛНОМОЧЕН
СОБСТВЕННИКОВ
ул.Рылеева,360

(подпись)

(расшифровка подписи)

Приложение № 3
к договору 3404/15 от 01.07.15

Перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

ул.РЫЛЕЕВА, д.360

2.1.Дома кирпичные с мягкой кровлей, Железобетонные перекрытия, центральное отопление.

принят

№ п/п	Наименование работ	Объем работ в год,%
	Фундаменты и подвальные помещения	
1	Смена и ремонт асфальтобетонного покрытия отмосток толщиной 50 мм до 5 кв.м.	10.0
2	Ремонт вентиляционных продухов	5.0
3	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	10.0
4	Обработка стен подвала антигрибковыми составами	1.0
	Стены	
1	Заделка трещин и выбоин	2.5
2	Ремонт и восстановление крыльца из железобетона	5.0
3	Ремонт и восстановление вертикальных и горизонтальных плит (вход в подъезд)	5.0
	Перекрытия	
1	Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования	1.3
2	Смена засыпки перекрытия	2.0
3	Восстановление защитного слоя арматуры цементным раствором	2.0
	Кровля	
1	Смена верхнего слоя рулонной кровли на покрытие из направляемого материала	10.0
2	Ремонт примыканий	10.0
3	Смена колпаков на вентиляционных трубах	2.5
4	Смена полиэтиленовых труб диаметром до: 100 мм (внутридомовой ливневой канализации)	5.0
5	Восстановление и ремонт продухов вентиляции	5.0
6	Смена санитарных приюоров: водосточных воронок	2.5
	Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования	10.0
	Козырьки над входами в подъезды, подъезды, подвалы	
1	Ремонт металлических лестничных решеток	2.0
2	Смена керамической плитки в полах	2.0
3	Смена линолеума на полах	5.0
4	Смена верхнего слоя рулонной кровли козырьков над входами	10.0
5	Ремонт выбоин в цементных полах	5.0
	Внутренняя отделка в местах общего пользования	
1	Восстановление штукатурки по камню и бетону:	
2	Стены	1.7
3	Потолки	1.7
4	Обмазка раствором коробок и т. д.	1.7
5	Ремонт штукатурки откосов	1.7
6	Окраска стен, потолков, дверей, металлических ограждений лестничных маршей	12.5
	Наружная отделка	
1	Ремонт штукатурки цоколя	3.3
2	Масляная окраска цоколя	12.5
	Центральное отопление	
1	Смена арматуры вентилей	6.7
2	Смена внутренних трубопроводов	3.3
3	Восстановление тепловой изоляции трубопроводов	10.0
4	Ремонт и замена элеваторных узлов	5.0
	Дополнительное инженерное оборудование	

1	Установка грязевиков	2.0
Водоснабжение (Внутридомовые системы)		
1	Смена внутренних трубопроводов	3.3
2	Смена арматуры вентилей	5.0
3	Смена внутренних трубопроводов из чугунных канализационных труб	3.3
4	Установка прибора учета	10.0
5	Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных и чугунных труб	10.0
6	Смена арматуры задвижек	6.7
7	Гидравлическое испытание трубопроводов систем отопления, водопровода и горячего водоснабжения	5.0
Электротехнические устройства в местах общего пользования		0.0
1	Смена вышедших из строя выключателей	10.0
2	Смена патронов	5.0
3	Смена светильников	5.0
4	Смена пакетных выключателей	5.0
5	Ремонт групповых щитков на лестничных клетках со сменой автоматов	5.0
6	Ремонт силового шкафа (вводных распределительных устройств)	5.0
7	Демонтаж проводов Φ до 6 мм (в трубах)	5.0
8	Прокладка проводов Φ до 6 мм (в трубах)	5.0
9	Замена электросчетчиков	3.3
Вентиляция		0.0
1	Ремонт вентиляционных коробов	1.7
2	Прочистка вентиляционных каналов	1.7
3	Ремонт и восстановление оголовков вентиляционных систем	5.0
Газоснабжение		0.0
1	Ремонт внутридомовых сетей газоснабжения	5.0
2	Окраска внутридомовых сетей газоснабжения	1.0
Внешнее благоустройство		0.0
1	Ремонт асфальтобетонного покрытия внутирдомовых дорожек толщиной 50 мм и площадью до 5 кв.м.	10.0
2	Средний ремонт металлических ограждений детских площадок и др.	1.0
3	Окраска металлических конструкций детских площадок	25.0
4	Устройство лавочек	25.0
Разные работы		0.0
1	Установка почтовых ящиков	5.0
2	Установка и ремонт досок объявления	10.0
3	Устройство пандусов из металла	20.0
	Аварийно-восстановительные работы	

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

Размер платы по текущему ремонту , руб./кв.м. в месяц **5.04**

Подпись

Приложение № 4 к договору № 3404/15
от «01» 07 2015 г.

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

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

«Управляющая организация»:
Генеральный директор

_____ Л.А. Головченко

«Собственники»:
список собственников (либо бюллетени для голосования, содержащие отметку о подписании настоящего договора)

Приложение № 5 к договору № 3404/15
от «01» 07 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Теплоснабжение
Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение

«Управляющая организация»:

Генеральный директор

_____ Л.А. Головченко

«Собственники»:
список собственников (либо бюллетени для голосования, содержащие отметку о подписании настоящего договора)

Приложение № 6 к договору № 3404/15
от «01» 07 2015 г.

АКТ
технического состояния общего имущества
многоквартирного дома № 360 по улице Рылеева
в пределах эксплуатационной ответственности ООО «ГУК-Краснодар»

г. Краснодар «30» июня 2015г.

Комиссия в составе представителей ООО «ГУК-Краснодар» и председателя совета МКД произвели обследование многоквартирного дома № 360 по улице Рылеева и установила следующее:

1. Общие сведения:

Год постройки 1979г.
Материал стен - кирпич
Число этажей 9
Наличие подвала или полуподвала 1004 м^2
Мансарда - м^2
Износ 43 %
Общая площадь помещений 7260,4 м^2
В том числе:
Жилая 3756,8 м^2
Кол-во квартир 36, комнат 74
Нежилые помещения - м^2
Подсобные постройки -
Прочие: гараж- м2

2. Состав общего имущества:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, за исключением - ;

- 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, за исключением - (например: пилонов, колон и т.д.);

Граница эксплуатационной ответственности определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491;

- земельный участок, на котором расположен данный дом в пределах границ установленных в кадастровом паспорте, с элементами озеленения и благоустройства, за исключением -.

3. Характеристики технического состояния имущества содержание и текущий ремонт которого осуществляется в рамках Договора № 3404/15 от 01.07.15 .

Наименование, число зданий и конструкций	Параметры	Характеристика
Помещения общего пользования	3шт: техэтаж-1, лестница-3, подвал-1.	удовлетворительное
Фундаменты	273м3, стены кирпичные	удовлетворительное
Стены	Кирпич	Удовлетворительное
Фасады	Кирпич	удовлетворительное
В том числе: Балконы, лоджии	Количество 156 шт.	удовлетворительное
Карнизы	-	-
Водоотводящие устройства	Количество желобов - Количество водосточных труб -	-
Кровля	Мягкая 1015м2	удовлетворительное

Перекрытия	железобетонные	удовлетворительное
Полы	Цементные, плитка	удовлетворительное
Окна	Металлопластиковые,24шт.	удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования шт., из них: -деревянных 3; -металлических 3.	удовлетворительное
Межквартирные лестничные площадки	27 шт.	удовлетворительное
Лестницы (лестничные марши)	3 шт.	удовлетворительное
Лифты и лифтовые шахты	3	удовлетворительное
Печи и очаги	-	-
Земельный участок	Общая площадь: в том числе: -застройка-1046м2 -отмостки-181м2 Тротуары- -асфальт-920м2 -грунт- 1008 -газон-749м2	удовлетворительное
Элементы благоустройства	Ограждения - 40 п.м.; Ворота - м/п Скамейки - 1шт. Столы - шт.	удовлетворительное удовлетворительное
Иные строения	Хоз. Постройки - Детские площадки -1 шт	- удовлетворительное
Технические этажи и подвалы	Подвал 100154м2 -системе ЦО -ХВС -ГВС -Канализация -электроснабжение -теплосчетчик;	удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Центральное L=1111517м/п	удовлетворительное
Обогревающие элементы (радиаторы)	450 шт.	удовлетворительное
Сети горячего водоснабжения	Центральное L= 1456м/п	удовлетворительное
Приборы	1 шт.	удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и горячего водоснабжения	-задвижек 5шт. -вентилей 98шт.	удовлетворительное
Бойлеры	-	-
Наличие транзитных трасс	-	-

Сети холодного водоснабжения	Центральное L= 822 м/п	удовлетворительное
Приборы	1шт.	удовлетворительное
Наличие повысительных насосов	-	-
Сети Канализация	Центральное L= 300 м/п	удовлетворительное
Приборы	-	-
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения и водоотведения	задвижки- 2 шт. вентиля - 65шт. краны-25 шт.	удовлетворительное
Наличие внутридомовой ливневой канализации	-	-
Сети электрооборудование	Центральное L= 715м/п	удовлетворительное
Светильники в местах общего пользования	33 шт.	удовлетворительное
Электродвигатели	-	-
АСПЗ	-	-
Прочее инженерное оборудование	-	-

4. Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг и качество оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту МКД

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворительном состоянии и нуждаются /не нуждаются в ремонте

ООО «ГУК-Краснодар»

Начальник производственного отдела по Западному внутригородскому округу

Л.А. Головченко

Председатель совета ~~МКД~~(уполномоченный представитель)

Приложение № 7 к договору № 3404/15
от «01» 07 2015 г.

Особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг.

1. Порядок расчета платы за электроэнергию ОДН (МОП).

При наличии коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии ОДН (МОП) начисление оплаты за электроэнергию ОДН (МОП) производится исходя из показаний общедомового (коллективного) прибора учета и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_i = V^{Д} \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T,$$

где:

$V^{Д}$ - объем (количество) коммунального ресурса за расчетный период, определённый по показаниям прибора учёта потребления электроэнергии ОДН (МОП) в многоквартирном доме, в случаях, предусмотренных пунктом 59 (1) Правил № 354, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

S^i- общая площадь i-го жилого или нежилого помещения (кв.м.);

$S^{об}$ - сумма общей площади всех помещений в многоквартирном доме.

Т - тариф на электроэнергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Порядок расчета платы за отопление при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_i = V^{Д} \times \frac{\sum S^i}{S^{об}} \times T^{Т},$$

где:

$V^{Д}$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом. В случаях, предусмотренных пунктами 42(1) и 59 Правил № 354, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

S^i - общая площадь i-го жилого или нежилого помещения(кв.м.);

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

$T^{Т}$ - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом и нежилом помещениях определяется исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии с учетом показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_{i=} (V_i^{n} + V_i^{одн} \times S_i / S^{об}) \times T^{кр}$$

где:

V_i^{n} - объем (количество) потребленного за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i-м жилом или нежилом помещении. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил № 354, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V_i^{одн}$ - объем (количество) тепловой энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, который определяется по формуле:

$$V_i^{одн} = V^{д} - \sum_i V_i^{п}$$

где:

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$T^{кр}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Порядок начислений по количеству фактически проживающих граждан в жилых помещениях, не оборудованных приборами учета.

Начисления по оплате за потребленные коммунальные услуги производятся по количеству граждан, фактически проживающих в жилых помещениях, не оборудованных приборами учета. Количество человек, на которых производится начисление платы за коммунальные услуги, определяется на основании акта о фактическом проживании, подписанного председателем совета МКД и не менее чем двумя собственниками (потребителями) помещений.

Акт о фактическом проживании ежемесячно предоставляется председателем совета МКД (уполномоченным представителем собственников) в обслуживающий сектор ООО «ГУК-Краснодар».

При непредставлении акта, к расчёту применяются данные по последнему имеющемуся акту, но не более 3-х месяцев подряд. По истечении вышеуказанного периода к расчету принимаются данные регистрационного учета.

4. Определение видов документов-оснований для проведения перерасчета в случаях проживания потребителей на даче, за пределами РФ, нахождения в армии, местах лишения свободы, отсутствия по месту регистрации более 90 дней.

4.1. При проживании на даче до 90 дней документами подтверждающими период отсутствия гражданина по месту постоянного жительства являются:

- выписка из учетных документов дачного/садоводческого некоммерческого товарищества (книга учета, журнал регистрации или иного регистра) однозначно свидетельствующая о дате прибытия и убытия потребителя с территории дачного (садоводческого) некоммерческого товарищества;
- акт о непроживании в указанный период по месту регистрации составленный при участии соседей (не менее двух) и заверенный председателем правления (уполномоченным представителем);
- документы, подтверждающие факт оплаты требуемых потребителем к перерасчету коммунальных услуг по месту пребывания на территории дачного/садоводческого некоммерческого товарищества.

4.2. При отсутствии по месту постоянного проживания (месту регистрации) свыше 90 дней документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания.

4.3. При нахождении за пределами РФ – собственник/потребитель обязан предоставить справку консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающую временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенную исполнителем копию документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащую отметки о пересечении Государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию;

4.4. При нахождении в местах лишения свободы - предоставляются: копия приговора суда вступившего в законную силу и справка органа исполнения наказания об отбытии наказания в указанный период.

4.5. При прохождении срочной военной службы - предоставляется справка с военкомата о прохождении военной службы с указанием периода и места дислокации.

4.6. Документы (за исключением проездных документов) должны быть оформлены на бланке организации, заверены подписью руководителя организации, печатью организации, составлены на русском языке, и иметь регистрационный номер и дату выдачи.

5. Порядок и условия определения стоимости услуги горячего водоснабжения.

5.1. В случае установления уполномоченным органом тарифов на горячую воду с использованием компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию (далее – двухкомпонентный тариф), размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению определяется с применением таких тарифов.

В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

5.2. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 23 приложения № 2 к Правилам № 354 исходя из показаний приборов учета горячей воды:

$$P_i = V_i^{п} \times T^{хв} + Q_i^{п} \times T^{т/э}$$

где:

$V_i^{п}$ - объем потребленной за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении горячей воды, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i-м жилом или нежилом помещении. При отсутствии приборов учета объем потребленной горячей воды определяется:

в жилом помещении - исходя из нормативов потребления горячей воды в жилом помещении и количества граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении;

в нежилом помещении - из расчетного объема, определенного в соответствии с пунктом 43 Правил № 354;

$T^{хв}$ - компонент на холодную воду, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение);

$Q_i^{п}$ - объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении, рассчитывается как произведение $V_i^{п}$ и расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

$T^{т/э}$ - компонент на тепловую энергию, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение).

5.3. Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме для i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения, в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду определяется по формуле 24 Правил № 354:

$$P_i^{одн} = V_i^{одн} \times T^{хв} + Q_i^{одн} \times T^{т/э}$$

где:

$V_i^{одн}$ - объем горячей воды, потребленной за расчетный период на общедомовые нужды, приходящийся на i-е жилое или нежилое помещение, который определяется:

при наличии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - по формуле 12 приложения №2 к Правилам № 354;

при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - по формуле 15 приложения №2 к Правилам № 354;

$T^{хв}$ - компонент на холодную воду, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение);

$Q_i^{одн}$ - объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению за расчетный период на общедомовые нужды, приходящийся на i-е жилое или нежилое помещение, определяется как произведение $V_i^{одн}$ и расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

$T^{т/э}$ - компонент на тепловую энергию, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение)

5.4. Потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит плату за такую коммунальную услугу, рассчитанную в соответствии с пунктом 54 Правил № 354.

В случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии - пропорционально расходам такого коммунального ресурса на производство тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную за расчетный период в i-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, согласно пункту 54 Правил № 354 определяется по формуле 20:

$$Р^{п}_{гвi}=V^{п}_{гвi} \times Т^{хв}+q_v^{кр} \times V^{п}_{гвi} \times Т^{кр}$$

где:

$V^{п}_{гвi}$ - объем потребленной за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении горячей воды, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i-м жилом или нежилом помещении. При отсутствии приборов учета объем потребленной горячей воды определяется:

в жилом помещении - исходя из нормативов потребления горячей воды в жилом помещении и количества граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении;

в нежилом помещении - из расчетного объема горячей воды, потребленной в нежилых помещениях, определяемого в соответствии с пунктом 43 Правил № 354;

$Т^{хв}$ - тариф на холодную воду, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

$q_v^{кр}$ - удельный расход v-го коммунального ресурса на подогрев воды, утвержденный в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченным органом норматив расхода v-го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета v-го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и подогреву воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяется в соответствии с Правилами № 354:

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения определяется по формуле 20.2 Правил № 354:

$$Р^{одн}_{гвi}=V^{одн}_{гвi} \times Т^{хв}+q_v^{кр} \times V^{одн}_{гвi} \times Т^{кр}$$

где:

$V^{одн}_{гвi}$ - объем горячей воды, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, приходящийся на i-е жилое или нежилое помещение, определяется:

при наличии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - по формуле 12 Правил № 354;

при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - исходя из норматива потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды;

при наличии коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, подаваемой в многоквартирный дом в целях предоставления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, - по формуле 11.2 Правил № 354.

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды), при отсутствии утвержденных уполномоченным органом норматива расхода v-го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению и отсутствии прибора учета, фиксирующего объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению и при отсутствии или в отопительный период при наличии прибора учета, фиксирующего суммарный объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, определяется по формуле:

$$V^{кр}v=\sum_i V_i^{гв} \times р \times с \times (t_{гв}-t_{хв}) \times 10^{-6}$$

где:

$V_i^{гв}$ - объем (количество) горячей воды, определенный за расчетный период в i-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме;

р - плотность воды, принимается равной 1000 (кг/м3);

с - теплоемкость воды, равная 1 ккал/(кг×оС);

$t_{гв}$ - температура горячей воды в точке водоразбора, соответствующая требованиям к качеству коммунальных услуг, за расчетный период (°С). При отсутствии фактических данных $t_{гв}$ принимается равной 60°С;

$t_{хв}$ - средняя температура исходной холодной воды: в неотопительный период 15°С, в отопительный период принимается равной 5°С, (°С).

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулой 18 приложения № 2 к Правилам № 354.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения № 2 к Правилам № 354 как сумма 2 составляющих:

произведение объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

произведение объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс. При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

Объем (количество) тепловой энергии для нужд отопления ($V^{T}_{от}$) определяется в виде разницы между расходами по общедомовому прибору учета (ОПУ) тепловой энергии ($V^{ОПУ}$) и объемом тепловой энергии для нужд ГВС ($V^{кр}_{v}$):

$$V^{T}_{от} = V^{ОПУ} - V^{кр}_{v}$$

В неотопительный период $V^{кр}_{v}$ принимается равным расходу тепловой энергии ($V^{ОПУ}$) по общедомовому прибору учета (ОПУ) в связи с тем, что услуга отопления оказывается только в отопительный период, и действующим законодательством РФ не предусмотрена оплата коммунальной услуги, потребленной на ОДН. В этом случае, весь объем потребленной тепловой энергии по показаниям ОПУ, в соответствии с формулой 20 Приложения № 2 к Правилам № 354, распределяется между всеми потребителями в i-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме пропорционально объему потребления горячей воды в помещениях.

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды), при наличии прибора учета, фиксирующего объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется на основании фактического объема тепловой энергии по данным указанного прибора учета.

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды), при наличии прибора учета, фиксирующего суммарный объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, а также при одновременном наличии прибора учета, фиксирующего объем тепловой энергии на отопление и отсутствии прибора учета фиксирующего объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется как разница между суммарным расходом тепловой энергии и расходом тепловой энергии на отопление на основании фактических данных установленных приборов учета по формуле:

$$V^{кр}_{v} = V^{ОПУ} - V^{T}_{от.}$$

6. Порядок ограничения, приостановления предоставления коммунальных услуг.

6.1. В случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги исполнитель вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения). При отказе потребителя от получения предупреждения (уведомления) под роспись составляется акт об отказе о вручении предупреждения (уведомления), который подписывается представителем исполнителя, и не менее чем двумя собственниками помещений в доме.

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (не менее чем за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку. При отказе потребителя от получения предупреждения (уведомления) под роспись составляется акт об отказе о вручении предупреждения (уведомления), который подписывается представителем исполнителя, и не менее чем двумя собственниками помещений в доме.

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (не менее чем за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку. При отказе потребителя от получения предупреждения (уведомления) под

роспись составляется акт об отказе о вручении предупреждения (уведомления), который подписывается представителем исполнителя, и не менее чем двумя собственниками помещений в доме.

г) предоставление коммунальных услуг потребителю возобновляется в течение 2 дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента. Кроме погашения задолженности потребитель обязан возместить исполнителю затраты, понесенные при введении ограничения (приостановления) и последующем возобновлении предоставления коммунальной услуги. О погашении задолженности и возмещении затрат потребитель обязан проинформировать исполнителя и предоставить оригиналы документов, подтверждающих факт оплаты.

7. **Порядок и условия определения стоимости услуги водоотведения.**

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды - в соответствии с формулой 4 приложения № 2 к Правилам № 354 исходя из норматива водоотведения.

«Управляющая организация»:
Генеральный директор

_____ Л.А. Головченко

«Собственники»:
список собственников
(либо бюллетени для голосования,
содержащие отметку о подписании
настоящего договора)