Договор №12/2_____
управления многоквартирным домом

«_____»_____2021г. г. Краснодар

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЮРСК СЕРВИС» (далее – «Управляющая организация») в лице генерального директора Дугина Дениса Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (-ка) _____
_____,
являющийся (-аяся) собственником жилого (нежилого) помещения №_____ в многоквартирном доме №12/2 по адресу: г. Краснодар, п. Пригородный, ул. Болгарская, действующий на основании _____ с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора на управление Управляющая организация по заданию единственного Собственника помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома **№ 12/2 по ул. Болгарская п. Пригородный, г. Краснодар**, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется ст.36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

1.3. Границей эксплуатационной ответственности и зоны обслуживания Управляющей организации и единственного Собственника помещений по инженерным сетям и оборудованию, входящему в состав общего имущества является: на системе внутридомового централизованного электроснабжения – место подключения проводов к нижним клеммам вводного автомата в жилое (нежилое) помещение; на системах внутридомового централизованного холодного и горячего водоснабжения – место соединения отвода стояка и отключающего устройства (первого запорно-регулировочного крана) установленного на отводе разводящей сети помещения; на системе централизованного внутридомового отопления – место присоединения запорной арматуры к коллектору разводящей сети, расположенного в МОП; на системе канализации – плоскость раструба тройника, установленного на внутриквартирной сети канализации и внутридомового стояка; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в жилое (нежилое) помещение.

1.4. Работы и услуги по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются (оказываются) в соответствии с перечнем, определенном в приложении № 1 к Договору. Помимо услуг, указанных в приложении № 1 к договору к перечню работ по содержанию общего имущества, также относятся расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг. Перечень работ по текущему ремонту определен в приложении № 2 к договору.

Услуги по управлению оказываются в соответствии с перечнем, определенным приложением № 3 к договору на управление.

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация:

- отопление,
- холодное водоснабжение,
- горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение;
- Вывоз твердых коммунальных отходов.

Собственники нежилых помещений заключают договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества предусмотренных настоящим Договором самостоятельно, либо путем заключения договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту.

2.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг в интересах и за счет собственников помещений проживающих в данном многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать необходимые потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг в соответствии с установленными нормативами.

2.1.4. Рассматривать письменные претензии Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения недостатков.

2.1.5.Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для собственников местах. Телефон аварийно-диспетчерской службы – 8 (861) 992-02-77.

2.1.7. Направлять председателю совета многоквартирного дома при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

2.1.8. Направлять в полном объеме средства, полученные от договоров на использование общего имущества многоквартирного дома, заключенных в соответствии с пунктом 2.3.7 настоящего договора, на лицевой счет многоквартирного дома и в дальнейшем на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору на основании предоставленных платежных документов.

2.2.2. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

2.2.3. Устранять за свой счет повреждения строительных конструкций, санитарно-технического оборудования и др. общедомового имущества, если они произошли по его вине.

2.2.4. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

2.2.5. Сообщать в Управляющую организацию о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2.6. Обеспечить доступ специалистов Управляющей организации в помещения общего пользования для работ, предусмотренных настоящим Договором, а также для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственником время, а в случае аварийной ситуации – в любое время.

2.2.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

2.2.8. Нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников.

2.3.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.3.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.3.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3.5. Направлять в адрес собственников помещений претензии, уведомления (в том числе и путем рассылки СМС сообщений) по вопросам связанным с содержанием общего имущества, уведомления о задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги и др. информацию.

2.3.6. При наличии решения общего собрания управляющая организация имеет право на формирование фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете управляющей организации. Размер оплаты за капитальный ремонт, сроки капитального ремонта, а также перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

2.3.7. При наличии решения общего собрания управляющая организация имеет право распоряжаться общем имуществом (сдавать в аренду, размещать оборудование, предоставлять в пользование, проводить работы и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать услуги установленного качества, безопасные для жизни и здоровья.

2.4.2. Требовать от Управляющей организации изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.4. За свой счёт привлекать для контроля выполняемых работ и услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3. Платежи и расчеты по договору.

3.1. Цена договора определяется как плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме, включающая в себя:

1) плату за услуги и работы по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирном доме;

2) плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение.

3.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для собственников помещений, на момент заключения договора устанавливается в размере 29,98 за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц, из которых:

размер оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома составляет 23,34 за один квадратный метр жилого помещения в месяц;

размер оплаты за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет 3,00 рубля за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц;

размер оплаты за услуги управления многоквартирным домом составляет 3,64 рубля за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц;

Коммунальные ресурсы, потребленные на содержание общего имущества многоквартирного дома, определяются по показаниям общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов. Объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома определяется как разница между фактически потребленным объемом коммунального ресурса (электроснабжение, холодное водоснабжение и

горячее водоснабжение) за расчетный период, определенного по показанию коллективного (общедомового) прибора учета (или предъявленный к оплате ресурсоснабжающей организацией) в многоквартирном доме и суммарным объемом коммунального ресурса, потребленного в жилых и нежилых помещениях, определенного по показаниям индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и нормативам потребления в полном объеме. Объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в объеме, превышающем нормативы потребления, распределяются в полном объеме на всех собственников помещений многоквартирного дома пропорционально площади жилого помещения.

3.3. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются уполномоченными органами.

3.4. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

3.4.1. Счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг направляются собственникам путем размещения сотрудниками управляющей организации указанных квитанций по почтовым ящикам, расположенным на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома. В случае неполучения счет-квитанции, собственник обязан получить счет-квитанцию в офисе управляющей организации

3.5. Стоимость работ по текущему ремонту определяется по смете с применением программного комплекса «Гранд-смета» в сметно-нормативной базе территориальных единичных (ТЕР) с применением индексов роста сметной стоимости строительно-монтажных работ, разрабатываемых ГБУ КК «Управление ценообразования в строительстве».

3.5.1. *Стоимость работ по содержанию определяется на основании единичных расценок по видам работ (приложение №1 к договору).*

3.5.2. 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:

- по содержанию: расчета единичных расценок по видам работ, выполняемого Управляющей организацией;
- по текущему ремонту: ежеквартальных индексов роста стоимости строительно-монтажных работ к базисным ценам, разрабатываемым ООО «Бюро ценообразования в строительстве».

3.6. Остаток неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества переводятся на лицевой счет текущего ремонта данного многоквартирного дома.

3.7. Размер платы за содержание жилого помещения (за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), согласованный Сторонами в настоящем Договоре, устанавливается сроком на один год. По истечении срока договора и в последующем ежегодно, размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, а при отсутствии такого решения производится индексация размера платы за содержание жилого помещения в следующем порядке:

3.7.1. Управляющая организация ежегодно, не позднее, чем за 45 дней до истечения срока действия размера платы за содержание жилого помещения, направляет Собственникам предложение о размере платы за содержание жилого помещения, путем размещения на стене площадки первого этажа каждого подъезда и вручения председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному представителю собственников) соответствующего предложения, содержащего информацию о предлагаемом к утверждению на общем собрании Собственников новом размере платы, а также о размере платы за содержание жилого помещения с учетом индексации, в случае непредставления Собственниками в сроки, указанные в п. 3.7.3 Договора, решения общего собрания об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения с учетом предложения Управляющей организации.

3.7.2. Собственники, намеренные утвердить новый размер платы за содержание жилого помещения, обращаются по адресу и в срок, указанные в предложении о размере платы за содержание жилого помещения, за получением пакета документов, необходимого для организации общего собрания Собственников помещений в МКД.

3.7.3. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы содержание жилого помещения должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 10 дней до истечения годового срока действия размера платы за содержание жилого помещения.

3.7.4. При неполучении от Собственников в сроки, установленные п. 3.7.3 Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы содержание жилого помещения (за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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).

3.8. 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 квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4. Приостановление или ограничение в предоставлении коммунальных услуг

4.1. Отключение (приостановление) предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производиться в следующем порядке:

4.1.1. Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения.

4.1.2. Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации. Путём:

- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги; передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;
- телефонного звонка с записью разговора; сообщения по электронной почте; через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- отправки СМС по контактному номеру телефона.

4.1.3. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

4.1.4. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственником на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.

5. Контроль за действиями управляющей организации.

5.1. Контроль за действиями управляющей организации осуществляется советом многоквартирного дома и председателем совета многоквартирного дома, избираемых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за действием управляющей организации путем подписания ежемесячно актов всех выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Акты выполненных работ передаются председателю совета многоквартирного дома в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным. Председатель совета дома

должен в течение 5 рабочих дней подписать указанные акты выполненных работ и направить их в адрес Управляющей организации. В случае наличия разногласий по выполненным работам председатель совета дома в течение 5 дней обязан направить письменную претензию в адрес Управляющей организации относительно выполненных работ. В случае, если претензия относительно выполненных работ не поступила (не была направлена) в адрес Управляющей организации в установленный настоящим пунктом договора срок, работы считаются принятыми в полном объеме.

5.3. В случае не выполнения Управляющей организацией обязательств по договору составляется соответствующий двухсторонний акт который подписывается управляющей организацией и большинством членов Совета многоквартирного дома.

5.4. Члены совета многоквартирного дома, а при необходимости и желании собственники помещений многоквартирного дома имеют право участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и услуг Управляющей организацией.

5.5. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Председатель совета дома и Совет многоквартирного дома либо окончен их срок полномочий, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме.

6. Ответственность.

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

6.2. В случае несвоевременной оплаты Собственником оказанных услуг, выполненных работ Управляющая организация начисляет пеню в размере установленном действующим законодательством.

6.3. В случае образования задолженности свыше 3-х месяцев Управляющая организация взыскивает в судебном порядке с Собственника плату за предоставленные услуги, выполненные работы.

7. Форс-Мажор.

7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Прочие условия.

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим Жилищным Кодексом и другими законодательными актами Российской Федерации.

9. Срок действия Договора.

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его утверждения на общем собрании собственников помещений.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 1 (один) месяц до его окончания такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9.3. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 7 страницах и содержит 3 приложения.

Приложение:

1. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

10. **Юридические адреса и реквизиты сторон.**

«Управляющая организация»	«Собственник»:
ООО «УК ЮРСК СЕРВИС» ИНН/КПП 2312231818/231201001 ОГРН 1152312008716 Адрес местонахождения: г. Краснодар, ул. Тюляева, 4/1 Р/С 40702810800340000314 Банк КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО Г. КРАСНОДАР К/С 30101810200000000722 Б И К 040349722 Адрес электронной почты urskservis@mail.ru Тел (861)2782485 Генеральный директор _____ Д.Г. Дугин	ФИО: _____ _____ Дата рождения: _____ Место рождения: _____ Адрес место жительства: _____ Паспорт: _____ Выдан: _____ дата выдачи: _____ тел._____ e-mail._____ _____/

Приложение № 1 к договору № ____ от _____

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: поселок Пригородный, ул. Болгарская, д.12/2		
Характеристика дома:	этажность	3
	подъезды	2
	количество квартир	24
	обслуживаемая площадь	952.00
	категория	

Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирного дома	Единица измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность работ	Объем работ с учетом периодичности	Расценка на единицу измерения	Итого стоимость работ в год, руб.	Размер платы на 1 м2 площади в месяц, руб.
РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ							
УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ							
Подметание территории с усовершенствованным покрытием (асфальт)	1 кв м	750.00	254	190 500.00	0.30	58 007.25	5.08
Подметание территории с неусовершенствованным покрытием (щебень)	1 кв м	150.00	156	23 400.00	0.41	9 582.30	0.84
Очистка урн от мусора	шт	2.00	254	508.00	11.05	5 611.37	0.49
Промывка урн вручную	шт	2.00	12	24.00	10.38	249.23	0.02
Уборка приямков	шт	2.00	12	24.00	90.26	2 166.19	0.19
Уборка газонов от случайного мусора,средней засоренности	1 кв м	150.00	52	7 800.00	0.24	1 883.70	0.16
Уборка газонов от листьев и сучьев во время листопада	1 кв м	150.00	10	1 500.00	2.17	3 260.25	0.29
Погрузка и вывоз крупногабаритного мусора (снег, листва)	1м3 на 1 т м2 убир площади	1.05	1	0.53	403.20	211.68	0.02
Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв м	15.30	254	3 886.20	0.47	1 836.23	0.16
Подметание снега на ступенях и площадках перед входом в подъезд	1 кв м	9.60	3	28.80	2.57	74.09	0.01
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 кв м	150.00	3	450.00	0.50	226.80	0.02
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной более 2см с пешеходных дорожек и проездов	1 кв м	150.00	1	150.00	2.24	335.48	0.03
Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда	1 кв м	120.00	3	360.00	2.02	725.76	0.06
Уборка контейнерной площадки	1 кв м	6.00	104	624.00	4.54	2 830.46	0.25
Очистка контейнерной площадки от снега и льда в холодный период	1 кв м	6.00	1	6.00	11.19	67.16	0.01
Ремонтные работы на придомовой территории (покраска бордюров, лавочек, ремонт качелей)	кв м	1 050.00	1	1 050.00	2.56	2 688.00	0.24
УХОД ЗА ЗЕЛЕНЫМИ НАСАЖДЕНИЯМИ							
Полив газонов из шланга	1 кв м	150.00	55	8 250.00	0.26	2 165.63	0.19
Покос травы газонокосилкой	1 кв м	150.00	5	750.00	3.40	2 550.00	0.22
Уход за кустарниками и деревьями	1 шт	20.00	1	20.00	27.93	558.60	0.05
ИТОГО						**95 030.17**	**8.32**
РАБОТЫ ПО САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД							
УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК							
Мытье окон	1 кв м	10.00	2	20.00	9.30	186.06	0.02
Влажное подметание лестничных площадок и маршей 1 -го этажа	1 кв м	43.30	104	4 503.20	2.39	10 780.66	0.94
Влажное подметание лестничных площадок и маршей со 2-го этажа	1 кв м	86.60	52	4 503.20	2.09	9 409.44	0.82
Мытье пола на 1 этаже коридора, площадки и марша	1 кв м	43.30	152	6 581.60	2.81	18 520.62	1.62
Мытье коридоров со 2-го этажа	1 кв м	48.60	52	2 527.20	2.45	6 182.79	0.54
Мытье лестничных маршей со 2-го этажа	1кв м	38.00	12	456.00	2.45	1 115.60	0.10
Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	кв м	9.60	254	2 438.40	2.81	6 861.66	0.60
Обметание пыли с потолков	1 кв м	120.00	1	120.00	2.17	260.82	0.02
ВЛАЖНАЯ ПРОТИРКА ЭЛЕМЕНТОВ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК:							0.00
дверей, перил, подоконников, электрощитков, пожарных шкафов	1 кв м	5.00	2	10.00	4.02	40.22	0.00
радиаторы	1 кв м	3.00	2	6.00	6.09	36.54	0.00
ИТОГО						**53 394.41**	**4.67**
РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МКД							
КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ СОДЕРЖАНИЕ ПОДВАЛОВ, ЧЕРДАКОВ, ПОДЪЕЗДОВ, КРЫШ							
Очистка технического этажа и кровли от мусора	1 кв м	135.00	2	270.00	1.96	530.15	0.05
Осмотр кровель	1 кв м	92.00	2	184.00	1.60	293.66	0.03
СТОЛЯРНО –ПЛОТНИЧНЫЕ РАБОТЫ							
Укрепление оконных и дверных наличников в МОП	1 п/м	129.60	0.20	25.92	14.05	364.15	0.03
Смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП	1 кв м	45.00	0.03	1.35	1 678.56	2 266.06	0.20
Утепление дверей уплотнителем	1 п/м	12.00	1.00	12.00	80.00	960.00	0.08
Укрепление оконных и дверных коробок в МОП	1 коробка	18.00	0.10	1.80	66.13	119.03	0.01
Смена замков навесных	шт	6.00	0.50	3.00	234.54	703.62	0.06
Смена личинок дверных замков	шт	2	1	1.00	646.00	646.00	0.06
Замена дверных ручек	шт	3.00	0.50	1.50	134.85	202.28	0.02
ИТОГО						**6 084.94**	**0.53**

Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирного дома	Единица измерения	Объем выполняемых работ	Периодичность работ	Объем работ с учетом периодичности	Расценка на единицу измерения	Итого стоимость работ в год, руб.	Размер платы на 1 м2 площади в месяц, руб.
РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ МКД							
ОТОПЛЕНИЕ							
Промывка системы центрального отопления	100 куб	32.00	1	32.00	186.65	5 972.74	0.52
Первое рабочее испытание отдельных частей системы центрального отопл.	100 м	1.06	1	1.06	592.71	628.28	0.05
Проверка системы при сдаче	100 м	1.06	1	1.06	286.40	303.58	0.03
Рабочая проверка системы в целом	100 м	1.06	1	1.06	559.88	593.47	0.05
Консервация/расконсервация системы отопления	100 м	1.06	1	1.06	398.07	421.95	0.04
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	1 стояк	2.00	12	24.00	123.46	2 963.02	0.26
Замена автовоздушников d 15 мм	1 шт	2.00	0.25	0.50	531.42	265.71	0.02
Смена кранов шаровых Ду 15	1 шт	4.00	0.20	0.80	494.83	395.87	0.03
Мелкий ремонт изоляции	1 м						
диаметр трубы 50	1 м	44.00	0.05	2.20	96.69	212.73	0.02
диаметр трубы 75	1 м	38.00	0.05	1.90	105.82	201.06	0.02
диаметр трубы 100	1 м	21.00	0.05	1.05	120.93	126.97	0.01
Снятие параметров теплоносителя	1 МКД	1.00	254	254.00	16.80	4 267.20	0.37
Снятие и установка контрольно-измерительных приборов (КИП) для поверки	1 прибор	3.00	1	3.00	51.70	155.11	0.01
Осмотр системы центрального отопления в подвалах и тех этаже в отопительный период	1000 кв м	0.090	26	2.34	476.21	1 114.32	0.10
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ							
Ремонт водопроводного крана без снятия с места :							
смена прокладок	1 кран	13.00	0.25	3.25	51.82	168.41	0.01
набивка сальников	1 кран	13.00	0.25	3.25	47.00	152.74	0.01
Временная заделка свищей (хомуты):							
Ф до 50 мм	1 место	58.00	0.10	5.80	193.25	1 120.86	0.10
Ф до 100 мм	1 место	58.00	0.10	5.80	228.52	1 325.43	0.12
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100 п/м	4.40	12	52.80	275.26	14 533.60	1.27
Снятие и установка контрольно-измерительных приборов в МОП (водомеры, манометры)	1 счетчик	2.00	1	2.00	51.70	103.40	0.01
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 м	42.00	1	42.00	27.74	1 165.12	0.10
Консервация поливочных кранов (на зиму)	1 кран	2.00	1	2.00	12.26	24.53	0.00
Расконсервация поливочных кранов	1 кран	2.00	1	2.00	12.26	24.53	0.00
Снятие показаний вводных водомеров	1 счетчик	1.00	12	12.00	16.81	201.73	0.02
Опломбирование счетчиков воды	1 счетчик	48.00	0.5	24.00	29.57	709.63	0.06
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ							
Замена перегоревших эл. ламп в МОП:							
- ламп энергосберегающих	шт	8.00	1.00	8.00	164.87	1 318.97	0.12
- люминесцентных	шт	6.00	0.25	1.50	73.32	109.98	0.01
- ДРЛ прямого включения	шт	2.00	1.00	2.00	450.88	901.76	0.08
Замена светильников	шт	3.00	0.25	0.75	719.93	539.95	0.05
Ремонт светильников	шт						
- замена ламподержателей	шт	19.00	0.25	4.75	57.36	272.47	0.02
Ремонт выключателей и розеток в МОП	1 шт	16.00	0.25	4.00	154.79	619.16	0.05
Смена выключателей и розеток в МОП	1 шт	16.00	0.10	1.60	92.74	148.38	0.01
Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 м	95.00	0.10	9.50	89.07	846.18	0.07
Ремонт групповых поэтажных щитков	1 шт	6.00	0.100	0.60	321.65	192.99	0.02
Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестн. площадок	0.06	12.0	0.72	1 661.10	1 195.99	0.10
Осмотры вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 шт	2.00	4.0	8.00	92.99	743.90	0.07
Ремонт вводных распределительных устройств (ВРУ)	шт	2.00	0.10	0.20	2 758.88	551.78	0.05
Замена счетчиков электроэнергии	шт	4.00	0.25	1.00	5 126.00	5 126.00	0.45
ИТОГО						**49 719.48**	**4.35**
СПЕЦРАБОТЫ							
Обслуживание теплового пункта	шт	1.00	12	12.00	3 000.00	36 000.00	3.15
Поверка приборов узла учета тепла в тепловом пункте	1 раз	1.00	0.25	0.25	25 801.75	6 450.44	0.56
Поверка манометров	шт	3	1.00	3.00	150.00	450.00	0.04
Приобретение манометров	шт	3	0.10	0.30	480.00	144.00	0.01
Дератизация помещений	кв м	952.00	1	952.00	0.49	469.81	0.04
Дезинсекция помещений	кв м	952.00	1	952.00	1.05	999.60	0.09
Аварийно-диспетчерское обслуживание	кв м	952.00	12	11 424.00	1.35	15 422.40	1.35
Лабораторные испытания электрооборудования	1 подъезд	2	0.20	0.40	6 097.12	2 438.85	0.21
ИТОГО						**62 375.10**	**5.46**
ВСЕГО по тарифу на содержание и техническое обслуживание						**266 604.10**	**23.34**

Примечание:

1. Текущий ремонт за 1 кв м занимаемого жилого помещения в месяц	**3.00**
2. Управленческие расходы за 1 кв м занимаемого жилого помещения в месяц	**3.64**
ВСЕГО:	**29.98**

Управляющая организация

Собственник

Приложение №2 к Договору №_____-___

от _____2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ по текущему ремонту жилого дома по адресу:
г. Краснодар, п. Пригородный, ул. Болгарская, д.12/2

1.ФУНДАМЕНТЫ И ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
1	Смена и ремонт асфальтобетонного покрытия отмосток толщиной 50 мм до 5 кв.м.
2	Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента
3	Ремонт вентиляционных продухов
4	Ремонт входов в подвалы
5	Восстановление (ремонт освещения подвала)
6	Гидроизоляция цокольной части здания
7	Герметизация вводов инженерных коммуникаций
2.СТЕНЫ	
8	Восстановление керамической плитки в МОП
9	Заделка трещин и выбоин на поверхности блоков и панелей
10	Ремонт и окраска фасада
11	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
12	Защита стальных элементов от коррозии
3.НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
13	Ремонт штукатурки цоколя
14	Масляная окраска цоколя
4.ПЕРЕКРЫТИЯ	
15	Заделка трещин и выбоин в железобетонных конструкциях в местах общего пользования
16	Усиление перекрытий
5.КРОВЛИ	
17	Смена верхнего слоя рулонной кровли на покрытие из наплавляемого материала
18	Ремонт металической облицовки парапета крыши.
19	Смена колпаков на вентиляционных трубах
20	Замена (ремонт) водосточных труб
21	Ремонт гидроизоляции
22	Ремонт элементов системы вентиляции
23	Ремонт (установка) коллективных антенн
24	Восстановление (ремонт) продухов вентиляции
25	Восстановление (ремонт) системы водоотведения
26	Ремонт примыканий
27	Ремонт выходов на крышу
6. ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ В МОП	
28	Снятие дверных полотен

29	Ремонт дверных полотен
30	Смена дверных петель
31	Смена дверных ручек-скоб
32	Смена оконных петель
33	Утепление дверей В МОП
7.ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОЛЫ, КРЫЛЬЦА (ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ) НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, ПОДВАЛЫ, БАЛКОНАМИ ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ	
34	Ремонт металлических лестничных решеток
35	Ремонт выбоин в цементных полах площ. до 0,5м
36	Смена керамической плитки в полах
37	Ремонт водосточных сливов козырьков над входами в подъезд
38	Смена верхнего слоя рулонной кровли козырьков над входами
39	Ремонт ограждений, поручней, предохранительных сеток
8.ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
40	Восстановление штукатурки по камню и бетону: стены
	потолки
41	Ремонт штукатурки откосов
42	Простая окраска клеевым составом стен и потолков
43	Окраска стен
44	Окраска дверей
45	Окраска деревянных поручней
46	Масляная окраска металлических ограждений лестничных маршей
II.ВНУТРИДОМОВОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
9.ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ	
47	Смена вентилей
48	Восстановление тепловой изоляции трубопроводов
49	Ремонт (модернизация) внутридомовых тепловых сетей
50	Ремонт (модернизация) ИТП
51	Ремонт (замена) приборов учета и регулирования
52	Ремонт насосов, автоматических устройств
10.ВЕНТИЛЯЦИЯ	
53	Ремонт вентиляционных коробов
54	Ремонт оборудования систем АСПЗ
	11. ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ)
55	Смена внутренних трудопроводов
56	Смена вентелей
57	Смена задвижек
58	Ремонт коллективных приборов учета
59	Теплоизоляция сетей ГВС

60	Ремонт и замена оборудования ВНС
61	Покраска сетей и устройств систем водоснабжения
62	Ремонт (замена) участков системы водоотведения
	12.ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
63	Смена вышедших из строя выключателей
64	Смена патронов
65	Смена светильников
66	Смена пакетных выключателей
67	Ремонт групповых щитков на лестничных клетках со сменой автоматов
68	Ремонт силового распределительного шкафа (вводных распределительных устройств)
69	Демонтаж проводов *Ф до* 6 мм (в трубах)
70	Прокладка проводов *Ф до* 6 мм (в трубах)
	Размер оплаты за текущий ремонт жилья составляет 3,00 руб. за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц.

Управляющая организация

Генеральный директор

_____ /Дугин Д.Г.

Собственник

_____ /_____

Приложение № 3 к договору от _____
управления многоквартирным домом

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

п/п	Функции
	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 **Дополнительно:** Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию путем: а) опубликования на официальном сайте управляющей компании в сети Интернет; б) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации.
	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. **Дополнительно: -** Планирование работ по многоквартирному дому, находящемуся в управлении управляющей организации на основе договора управления. Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию. - 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.
	Организация контроля за предоставлением коммунальных услуг. **Дополнительно:** -Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников; - Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов с применением приборов учета при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы; -Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием инженерных систем многоквартирного дома, ликвидацией аварий и проведение ремонтно-восстановительных работ.
	Организация работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома. **Дополнительно:** - Подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта; - Заказ и контроль проектно-сметной документации по капитальному ремонту дома; - Осуществление технического надзора за строительно-монтажными работами и их приемка по завершении указанных работ.
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) учета доходов и расходов за выполненные работы и оказанные услуги.*** **Дополнительно:** выполнение индивидуального расчета размера платы по содержанию

	многоквартирного дома и при заключении договоров на проведение дополнительного объема работ по текущему ремонту многоквартирного дома. Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию.
	Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме: расчет и учет платежей за жилое помещение, 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. **Дополнительно:** - Организация деятельности по приему и обработке платежей за жилое помещение и коммунальные и прочие услуги 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.

Стоимость услуг по управлению составляет: 3 рубля 64 копейки.

«Управляющая организация» Генеральный директор _____/_____	«Собственник» _____/_____