

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Сочи

«01» 11 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление- 8»,

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Директора

Галиулина Дамира Галиевича

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании Устава

(устава, положения, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и Редукенков Анатолий
(указать всех собственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности)

Миссилов,
являющийся собственником (далее - "Собственник") жилого/нежилого(ых) помещения(й),

(квартир (ы) N 127, комнат(ы) в коммунальной квартире N) общей площадью 40,3 кв.м,
жилой площадью 17,7 кв.м на 1 этаже 17 этажного многоквартирного дома по адресу

354000 г. Сочи, ул. Адригосовая д. 23а
(индекс, улица, номер дома, номер корпуса, номер квартиры)

(далее - "Многоквартирный дом") на основании св-ва о гос. регис.

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

№ 23-А от "23" 04 2013 г., выданного УФС государственной
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

регистрации по Краснодарскому краю
(далее - Помещение (я)) или представитель Собственника в лице

(фамилия, имя, отчество представителя, при необходимости указать должность, адрес, контактный телефон)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными (на Протоколе общего собрания
собственников от)

наименование закона, акта уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления либо
составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с л. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или
удостоверенной нотариально)

именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – "Договор").

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению Многоквартирным домом по адресу: г. Сочи, ул. Адригосовая, 23а. Обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Высший орган управления Многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает домовый комитет или уполномоченный представитель, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом Многоквартирного дома.

1.3. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома указаны в приложении 2 к настоящему Договору.

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

- по строительным конструкциям со стороны Собственника - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны Управляющей организации - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, газа и бытовые газовые плиты не принадлежат к общему имуществу дома;
- на системе канализации со стороны Управляющей организации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;
- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

1.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Сочи, ул. Адриковского 23 а
- б) номер технического паспорта ВТИ или УНОМ 47934;
- в) серия, тип постройки —;
- г) год постройки 2012;
- д) этажность 17;
- е) количество квартир 186;
- ж) год последнего капитального ремонта —;
- з) годы выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома за последние 10 лет;
- и) общая площадь нежилых помещений 855 кв. м;
- к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, 4700 кв. м;
- л) кадастровый номер земельного участка. —

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

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

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

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

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в приложении 2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющей организации общим собранием Собственников.

2.1.4. В случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме от своего имени и за счет Собственника заключать с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, а также на вывоз и захоронение твердых бытовых отходов и комплексное техническое обслуживание лифтов.

По мере заключения договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями обеспечивать потребителей жилищно-коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме:

- отопление;
- холодное водоснабжение (ХВС);
- горячее водоснабжение (ГВС);
- водоотведение ХВС и ГВС;
- электроснабжение;
- газоснабжения;
- вывоз и захоронение твердых бытовых отходов;
- комплексное техническое обслуживание лифтов.

(необходимое подчеркнуть)

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых жилищно-коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи Оплата коммунальных услуг по решению собственников осуществляется по прямым договорам с ресурсо-снабжающими организациями.

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам: 8-918-002-61-03 (мастер), приемная руководителя, тел.: 2-62-13-59, своевременно устранять аварии на общем имуществе Многоквартирного дома.

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

2.1.7. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения (й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.8. Вести лицевые счета Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате платежный документ за жилищно-коммунальные услуги в Многоквартирном доме через почтовый ящик.

Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения или размера платы за услуги управления жилым домом может происходить на основании решения общего собрания собственников помещений в доме не позднее чем за 10 дней до указанного выше срока представления платежных документов.

2.1.9. Своевременно информировать Собственников через "Объявления" в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

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

2.1.11. Ежемесячно составлять и подписывать у уполномоченного общим собранием Собственников лица акт выполненных работ (оказанных услуг).

2.1.12. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в 1 квартале текущего года за прошедший год либо в другие сроки по требованию Собственников. Один экземпляр отчета предоставляется уполномоченному по дому, второй экземпляр размещается на информационных стендах. В отчете указываются:

- а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения;
- б) размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома;

в) список должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер.

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

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

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.15. В случае расторжения, прекращения Договора управления Многоквартирным домом Управляющая организация передает техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

2.1.16. В случае расторжения, прекращения договора управления Управляющая организация передает Собственникам средства на текущий ремонт общего имущества, отчисленные Собственниками, но не потраченные на дату окончания Договора.

2.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

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

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

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

2.2.5. Ежемесячно, через десять дней после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывесить на информационных стендах СПИСКИ должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

2.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.7. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. По решению общего собрания Собственников в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.9. Размещать рекламу на платежных документах и информационных стендах.

2.2.10. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

2.3. Собственники жилых помещений обязаны:

2.3.1. Соблюдать Правила проживания и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Собственники жилых помещений обязаны содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.5. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей сохранности и целостности общего имущества в доме, а также при проведении ремонта инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу дома, обеспечить доступ уполномоченных представителей Управляющей организации или работников аварийных служб.

2.3.6. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по платежным документам, предоставляемым Управляющей организацией.

В случае принятия решения общим собранием Собственников предоставлять Управляющей организации показания приборов учёта.

2.3.7. Уведомлять Управляющую организацию 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги. В случае смены Собственника жилого помещения сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца,

2.3.8. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании Помещения(й) для проживания более 5 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

2.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, предварительно уведомив Управляющую организацию в срок не позднее 3 рабочих дней до даты

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией или ресурсоснабжающими организациями. Своевременно осуществлять поверку приборов учета;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 3 кВт), не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления) без согласования с Управляющей организацией.

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды):

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений и общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме;

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

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

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

2.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

2.3.11. Совершать действия, связанные с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла с привлечением специализированных организаций, предварительно уведомив Управляющую организацию за исключением аварийных ситуаций.

2.4. Собственник имеет право:

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

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

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

2.4.4. Собственник вправе по своему выбору:

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

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

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

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

2.4.5. Собственник имеет право:

а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

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

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

г) быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг а период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период не предоставления коммунальных услуг.

2.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией

в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества Многоквартирного дома Собственника.

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

2.4.8. По решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме расторгнуть, прекратить действие Договора управления.

3. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы. Порядок определения цены по договору

3.1. Собственник производит оплату в соответствии с решением общего собрания за следующие услуги (необходимое подчеркнуть):

- содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- управление Многоквартирным домом;
- вывоз и захоронение ТБО;
- комплексное техническое обслуживание лифтов (при их наличии);
- коммунальные услуги;
- отчисления на капитальный ремонт общего имущества.

3.2. Цена может определяться по решению общего собрания Собственников как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение, коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в Многоквартирном доме Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

3.3. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению: а) содержание общего имущества Многоквартирного дома ;

б) текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;

в) коммунальные услуги;

г) капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома (при решении собственников о сборе денежных средств на такой вид услуг);

д) возмездное пользование общим имуществом в Многоквартирном доме;

е) иные цели, определенные общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Стоимость работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Размер платы за жилое помещение составляет в месяц:

- за управление Многоквартирным домом (за 1м² общей площади) 1,6 руб.

- плата за текущий ремонт и содержание (за 1м² общей площади) 1,8 руб.

- плата за техническое обслуживание лифта (за 1м² общей площади) ____ руб. - плата за вывоз и захоронение ТБО (с человека) ____ руб.

- отчисления на капитальный ремонт (за 1м² общей площади) ____ руб.

Рентабельность Управляющей организации составляет 15%.

Итого в месяц тариф составляет: 13,4 руб. за 1 м².

В общую площадь жилого помещения включаются площади жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов согласно данным технического паспорта жилого помещения, утвержденного БТИ, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством (тарифы, действующие на момент подписания Договора, приведены в приложении 4 к настоящему Договору).

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3.6. Собственник помещений в Многоквартирном доме производит оплату услуг предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до десятого числа месяца, следующего за истекшим на расчетный счет Управляющей организации.

3.7. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

3.8. Управляющая компания вправе с согласия общего собрания Собственников заключать возмездные договоры с третьими лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества Собственников Многоквартирного дома, в таком случае доходы, полученные от исполнения таких договоров, распределяются следующим образом:

- вознаграждение управляющей компании 10-15% от доходов;
- оставшаяся сумма по решению общего собрания Собственников может быть направлена на (ненужное зачеркнуть) осуществление дополнительных мероприятий по ремонту Многоквартирного дома, благоустройству территории и т.д.

3.9. 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, установленном законодательством.

3.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы,

3.11. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

3.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.13. Размер платы за жилищные услуги утверждается общим собранием Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Управляющей организации, цен и тарифов специализированных организаций. В случае если общим собранием размер платы за жилищные услуги не установлен, тарифы на жилищные услуги индексируются исходя из фактически установленного Правительством РФ размера инфляции.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в Многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

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

4.5. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся Помещением(ями) в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации, кроме платы за потребленный коммунальный ресурс, определяемый расчетом, штраф в размере 10% (по соглашению сторон) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

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

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

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

4.9. Управляющая организация обязуется застраховать свою гражданскую ответственность в обеспечение исполнения своих обязательств по управлению Многоквартирными домами.

4.10. В случае расторжения, прекращения Договора управления Управляющая компания несет полную материальную ответственность за возврат средств, полученных от Собственника, но не потраченных на услуги, предусмотренные договором, на дату прекращения действия Договора.

5. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по договору

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

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

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

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

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

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

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

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

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

6.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

6.3. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления домом - одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников Многоквартирного дома. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора Собственник возмещает Управляющей организации затраченные средства на содержание и текущий ремонт общего имущества дома в полном объеме, подтвержденные бухгалтерскими, хозяйственно-финансовыми документами. Управляющая организация остаток неиспользованных средств перечисляет на указанный Собственниками счет.

6.8. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Договор заключен на 3 года, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу 01.11.2018 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора настоящий Договор считается продленным на следующий срок на тех же условиях.

7.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

- приложение 1 "Копия документа о праве собственности на Помещение";
- приложение 2 "Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме";
- приложение 3 "Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества";
- приложение 4 "Цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги. Нормативы потребления".

8. Подписи Сторон

Управляющая организация
ООО «ДомоУправление-8»
Г.Сочи, ул.Макаренко,45,354000,
р/счет 40702810205550016640
Филиал № 2351 Банк ВТБ 24 (ЗАО)
В Краснодаре г.Краснодар
ИНН/КПП 2320164178/232001001
Директор _____



Собственник Федуленков А.М.

ул. Брикосовая
д. 23-а

паспорт 03034273487 выдан

ОГРН 102780004140 г.Сочи

Ф.И.О. сресе/