7л.

Договор
управления многоквартирным домом

г. Сочи 01" 04. 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДомоУправление-8» именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, действующее на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 65, выданной от 27.04.2015г. в лице генерального директора - Галиулина Дамира Галиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны. и собственник (представитель собственника) Савина Татьяна Васильевна

(далее – **«Собственник»**) жилого (нежилого) помещения № 38 расположенного в многоквартирном жилом дома № 7 по ул. Абрикосовая Центрального района города Сочи, общей площадью 47,2 кв.м, на основании свидетел. собственности № от 1995 г.

с другой стороны. именуемые совместно **«Стороны»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, далее **«Договор»** о нижеследующем:

Общие условия

1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол № от 11 марта 2018 хранящейся г. Сочи ул. Абрикосовая 7 кв 38

2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Абрикосовая, д. 7.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.2. Высший орган управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений.

1.3. 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, горячей воды, теплосчетчики на отопление 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

- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальные электросчетчики 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 самостоятельно за свой счет, либо с привлечением специалистов Управляющей организации за дополнительную плату согласно перечню платных услуг.

1.4. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляются работы и услуги по управлению и надлежащему содержанию, определен собственниками помещений в Многоквартирном доме, и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме не указанные в настоящем Договоре (Приложение № 2), осуществляются силами и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

1.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

а) адрес многоквартирного дома: Краснодарский край, Центральный район, ул. Абрикосовая д. № 7;

б) номер технического паспорта БТИ № _____;

в) серия, тип постройки: многоквартирный жилой дом, индивидуальный проект;

г) год постройки: 1978 год;

д) этажность: 12

е) количество квартир 96

ж) общая площадь нежилых помещений 1406,7 кв. м;

з) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____ кв. м;

и) 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 технических регламентов, стандартов, правил и норм, иных правовых актов.

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

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно утвержденному общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, перечню работ и услуг (Приложение № 2 к Договору).

2.1.4. В случае, если собственниками помещений многоквартирного дома не принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, 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, техническое обслуживание инженерных систем и оборудования.

По мере заключения договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями обеспечить потребителей жилищно-коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме:
- электроснабжение;
- отопление;
- холодное водоснабжение (ХВС);
- горячее водоснабжение (ГВС);
- водоотведение ХВС и ГВС;
- техническое обслуживание инженерных систем и оборудования.

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 города Сочи.

2.1.5. Организовать специалистами Управляющей организации аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки по тел: 2 68-19-84 (диспетчер: понедельник-четверг с 8.00 ч. до 17.00 ч., пятница с 8.00 ч. до 16.00 ч.); 8 - 967 - 318 - 09 - 10 (аварийная служба: понедельник-четверг с 17.00 ч. до 8.00 ч. следующего дня, пятница с 16.00 ч. до 8.00 ч. следующей недели);

Своевременно устранять аварии в местах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома указанному в Приложении № 1 к Договору.

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 (запроса) Собственника, либо запроса, поступившего в электронной форме, информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

2.1.8. Вести лицевые счета Собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме. Своевременно, не позднее 3-го числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате платежный документ (квитанцию) за предоставленные услуги.

2.1.9. Своевременно информировать, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, о предстоящих плановых отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, изменениях в тарифах на коммунальные услуги.

2.1.10. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.11. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение 1-го квартала следующего за истекшим годом.

Отчет размещается на официальном сайте управляющей компании www.du8-sochi.ru., в соответствии с постановлением правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.12. Вести и хранить переданную Управляющей организации техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую,

хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
2.1.13. В случае расторжения, прекращения Договора управления многоквартирным домом Управляющая организация передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной организации для осуществления управления домом или представителю собственников помещений выбранного на общем собрании собственников, либо собственнику данного многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
2.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней). В случае невнесения вышеуказанных платежей свыше двух месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.
2.2.3. Принимать от Собственника плату за услуги по Договору на расчетный счет Управляющей компании.
2.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
2.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией, ремонтом общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг вправе обратиться в суд в качестве истца по искам, вытекающим из предмета договора.
2.2.6. 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.
2.2.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения в помещении Собственника, контролировать состояние внутриквартирных приборов учета.
2.2.8. Ежемесячно, через десять дней после окончания срока внесения платы за услуги по Договору вывесить на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату;
2.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (потребителем) время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников (представителей) Управляющей компании (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.
2.2.10. Требовать от собственника (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб).
2.2.11. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, в случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг.
2.2.12. Размещать рекламу на платежных документах .
2.2.13. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы согласно перечню платных услуг Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом за отдельную от настоящего Договора плату Собственника, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений, 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.
2.2.14. Обрабатывать, хранить и предоставлять персональные данные собственников помещений третьим лицам в рамках выполнения обязательств по настоящему договору.
2.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

2.3. Собственники 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. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.
Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 ч. до 7-00 ч. (ремонтные работы производить только в период с 8-00 ч. до 20-00 ч.)
2.3.2. Собственники жилых/нежилых помещений обязаны содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт в сроки, установленные законодательством Р.Ф. 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, 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 плату по платежным документам, предоставляемым Управляющей компанией. Оплата за управление, содержание и текущий ремонт производится за прошедший месяц.
Предоставлять в бухгалтерию Управляющей организации показания приборов учета до 24 числа текущего месяца, в случае предоставления коммунальных услуг управляющей организацией.
2.3.7. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, содержании придомовой территории путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.
2.3.8. При планировании отсутствия в жилом/нежилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном отсутствии

и неиспользовании помещения для проживания более 5 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

2.3.11 . Соблюдать следующие требования:

а) не производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без соответствующего разрешения Управляющей организации;

б) 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 исполнителем коммунальных услуг. Своевременно осуществлять поверку приборов учета;

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;

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 мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (при наличии);

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

и) в случае выхода из строя лифта (по причине его перегруза, поломки створок, повреждения кабины и т. п.), порчи стен, пола, потолка в холлах дома по вине собственника, членов семьи или третьих лиц производящих строительно-ремонтные работы, либо доставку стройматериалов, мебели и т.п. в квартиру собственника, последний обязан возместить стоимость причиненного ущерба, согласно произведенной оценки в сумме необходимой для приведения испорченного имущества в изначальный вид, Собственник обязан возместить стоимость ремонта лифта.

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

2.3.13. Предоставлять в течение 5 дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставление соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства РФ;

б) о заключенных договорах найма (аренды);

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

2.3.14. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

2.3.15. Допускать уполномоченного лица Управляющей компании в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для осмотра, выполнения ремонтных работ, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении собственника, а так же для проведения проверки состояния прибора учета и правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей).

2.3.16. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.17. В случае смены Собственника жилого/нежилого помещения сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого/нежилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

2.3.18. Соблюдать иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное получение 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. Собственник вправе по своему выбору:

а) поручать другим лицам внесение платы за предоставленные услуги по Договору вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору;

в) осуществлять предварительную оплату услуг по Договору в счет будущих месяцев.

2.4.4. Собственник имеет право:

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

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

2.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества многоквартирного дома Собственника. В соответствии с ЖК РФ знакомиться с отчетом о деятельности Управляющей компании по управлению и содержанию многоквартирного дома за предыдущий отчетный год.

2.4.6. 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.

2.4.7. По решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, в случаях предусмотренных законодательством РФ.

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

3.1. Собственник производи оплату за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- управление многоквартирным домом;

- коммунальные услуги (в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений МКД);

3.2. 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. В общую площадь жилого помещения включаются площади жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов, согласно данным технического паспорта жилого помещения, утвержденного БТИ.
Ежемесячный размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет: 19,96 руб. за 1 кв.м.
3.3. Управляющая организация организует учет собранных денежных средств по целевому назначению:
а) управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
в) коммунальные услуги (в случае принятия соответствующего решения собственниками помещений МКД);

г) иные цели, определенные общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.
3.4. В случае заключения Управляющей организацией с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.
3.5. 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.
3.6. 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.
3.7. Управляющая компания вправе с согласия общего собрания собственников заключать возмездные договоры с третьими лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества собственников помещений МКД. В таком случае доходы, полученные от исполнения таких договоров, распределяются следующим образом:
- вознаграждение управляющей компании 15 % от доходов;
- оставшаяся сумма по решению общего собрания Собственников может быть направлена на осуществление дополнительных мероприятий по ремонту МКД, благоустройству территорий и т.п.
3.8. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
3.9. 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.

3.10. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.
3.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
3.12. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества утверждается общим собранием Собственников ежегодно за два месяца перед началом финансового года с учетом предложений Управляющей организации, цен и тарифов специализированных организаций. В случае если общим собранием размер платы за управление, содержание и текущий ремонт не установлен, стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту может индексироваться Управляющей компанией в одностороннем порядке в связи с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.
3.13. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги по Договору плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 общему 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 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. 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 «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354;
- 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.

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. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре применяются правила действующего нормативного акта.

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

6.4. Управляющая организация в течение 30 рабочих дней после прекращения действия настоящего Договора обязана передать имеющуюся 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.

6.5. Договор управления МКД может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании в случае образования задолженности по оплате услуг в размере более 25% начислений за 2 расчетных периода, с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 1 месяц, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.6. 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 сроком на один год и вступает в действие с момента его подписания. Если хотя бы одна из Сторон не заявила о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.3. Неотъемлемой частью Договора является:
- Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник помещения № 38 в многоквартирном жилом доме № 7 по ул. Абрикосовая / представитель собственника

Савина Татьяна Васильевна

(Ф.И.О, число, месяц год рождения, место рождения)

Предъявлен паспорт серия 0303 № 840812 выдан 10.01.2003г.

зарегистрирован г. Сочи ул. Абрикосовая 7 кв 38

«Собственник» Савина

(подпись)

Тел. 8 918 307 56 72

«Управляющая организация»:
ООО «ДомоУправление-8», г. Сочи, ул. Макаренко,45, тел. 68-19-84, 98-09-17
ИНН 2320164178 КПП 232001001 р/с 40702810205550016640 фил.№ 2351 Банк ВТБ 24 (ЗАО) в Краснодаре г. Краснодар, к/сч. 30101810900000000585 БИК 040349585

Генеральный директор
ООО «ДомоУправление-8»
Галиулин Д.Г. _____

(подпись, печать)

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом

Состав общего имущества

1. Помещения общего пользования:
- лестницы и лестничные площадки в подъездах;
- технические этажи.
2. Кровля.
3. Несущие ограждающие конструкции:
- фундамент;
- стены;
- плиты перекрытий;
- балконные плиты.
4. Ненесущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одной квартиры:
- стены;
-окна и двери в подъезды.
5. Земельный участок (придомовая территория), границы которого определены кадастровым учетом.
6. Внутридомовые и/или наружные инженерные системы (необходимое подчеркнуть):
- вентиляции;
- газоснабжение
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение;
- лифтовое оборудование;
- тепловой пункт .

Собственник жилого помещения

Директор ООО «ДомоУправление-8»
Д.Г. Гатиуллин