

ЦЕНТР УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ЖИЛЬИМИ ДОМАМИ

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

Айвазовского 108

г. Краснодар

Договор управления многоквартирным домом № 8

гор. Краснодар

«1» января 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр услуг по управлению жилыми домами» ОГРН №1112309001760, ИНН2309127302, в лице директора Платонова Андрея Александровича действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Управляющая организация», с одной стороны и **Собственники помещений жилого дома** по адресу: г. Краснодар, по ул. Айвазовского д. 108, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Выставкиной Татьяны Михайловны действующего на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома протокол общего собрания № б/н. от «17» мая 2011 г., совместно именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), иными правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г.Краснодар, ул.Айвазовского, д. 108, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома г. Краснодар, ул. Айвазовского, дом. 108;
- б) номер технического паспорта БТИ 5/14 ;
- в) серия, тип постройки - ;
- г) год постройки 1960 ;
- д) этажность 5;
- е) количество квартир 60;
- ж) общая площадь кв. м 2883,1 ;
- з) степень износа по данным государственного технического учета % 38 ; инв 1991г
- и) год последнего комплексного капитального ремонта нет;
- к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв. м 1613 ;
- л) кадастровый номер земельного участка 23:43:0309001:839 ;

2.5. Состав общего имущества и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными соответствующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (собственникам), утвержденными Постановлением Правительства (далее – Правила), установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:¹

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) вывоз мусора;

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – «ЖК РФ») от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.6. Требовать, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

Телефон круглосуточной аварийно диспетчерской службы : т. **2353681 т. 8(918) 9744246**

Адрес круглосуточной аварийно диспетчерской службы: ул. **Айвазовского 94**

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение одного часа с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить 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; в том числе документацию, полученную от застройщика; вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже,

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения (й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (ам) помещением (ями), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.17. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 30 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

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

3.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, в судах общей юрисдикции и арбитражном, органах местного самоуправления, и других организациях.

3.1.28. В соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением

Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества. Публиковать информацию согласно Стандарта раскрытия информации на www.centruslugi.ru

Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

3.1.29. Организовывать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору управления, а также сбор платежей с арендаторов общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.30. Представлять собственнику ежемесячный акт выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.32. Управляющая организация обязуется принять все меры юридического характера по взысканию задолженности с должников - юридических лиц, не выполняющих свои обязательства перед собственниками..

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями к настоящему Договору для подписания.

3.2.4. Предварительно согласовывать с собственниками сметы на ремонт общего имущества, а также исполнителя работ.

3.2.5. Принимать, с учетом предложений собственников, 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. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Производить расчет размера оплаты услуг с использованием предыдущих показаний с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета, в случае непредоставления Собственником данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику.

3.2.8. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником, фактическим показаниям приборов учета, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. При неисправности прибора по установленным нормативам потребления.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику по основаниям и в порядке, предусмотренных пунктами 79-86 Правил и действующим законодательством.

Принимать решение о прекращении предоставления (оказания) иных услуг по настоящему договору в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение трех месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

3.2.10. С согласия собственников размещать (давать согласие на размещение) на конструктивных элементах (фасаде, крыше и др.) Многоквартирного дома рекламные и иные информационные материалы, а

также осуществлять все действия по согласованию размещения рекламных материалов в компетентных органах. 90% вырученных сумм от размещения (дачи согласия на размещение) рекламных и иных информационных материалов на конструктивных элементах Многоквартирного дома Управляющая организация обязана направлять на содержание и ремонт Многоквартирного дома.

3.2.11.С согласия собственников передавать в пользование объекты общего имущества Многоквартирного дома. 90% вырученных сумм от передачи объектов общего имущества Многоквартирного дома в пользование Управляющая организация обязана направлять на содержание и ремонт Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги, содержание, ремонт и услуги по управлению жилым домом, с учетом показаний приборов учета, размера занимаемой площади и пропорционально его доле в общем имуществе, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 48 часов.

3.3.3. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вводные вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час, до 7.00 час, местного времени, а при производстве ремонтных работ – дополнительно в выходные и праздничные дни (для обеспечения надлежащего отдыха и восстановления других собственников Многоквартирного дома), что означает запрет на использование устройств и оборудования, создающих повышенный шум (перфораторы, молотки и др.).

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения;

м) при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику, зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- о количестве (изменении количества) граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях),

включая временно проживающих, для расчета оплаты за услуги по настоящему договору. В случае непредоставления указанных данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот;

- о смене собственника или владельца. Предоставить Управляющей организации копию договора купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

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

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.6. В период с 15 по 18 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации любым доступным способом показания приборов учета или опустив сведения в почтовый ящик, расположенный в доме. Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен или отсутствует, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленными соответствующими органами власти.

3.4. Собственники имеет право:

3.4.1. Осуществлять лично, либо своих представителей контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.26 настоящего Договора. Также управляющая организация предоставляет ежемесячный отчет о выполненных работ.

3.4.7. На снижение коммунальных платежей за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение в период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) в порядке и на условиях, установленных Правилами.

3.4.8. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.9. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом путем проведения проверок в соответствии с решениями общего собрания собственников и отчетам Управляющей организации.

3.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Собственник обязан ежемесячно производить платежи:

4.1.1. За содержание, текущий ремонт общего имущества и услуги по управлению Многоквартирного дома по ставкам и тарифам, установленным на общем собрании собственников и на основании сметы расходов на следующий год (приложение №6).

4.1.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.

4.2. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.3. Оплата осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией единого счета-извещения на квартиру в целом. По письменному заявлению сособственников квартиры счета будут

предоставляться каждому собственнику по отдельности.

4.4. В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются сведения, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и Правилами, с детализацией сумм оплаты по видам услуг, объемов и тарифов в том числе:

- размер оплаты за оказанные услуги;
- показатели приборов учета при наличии приборов учета и предоставления этих сведений Собств;
- сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды;
- сумма пени за просрочку оплаты.

4.4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения подлежит ежегодной индексации, в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года, на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего года).

4.5. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

4.6. При временном отсутствии Собственника более 5 полных календарных дней подряд и при предоставлении подтверждающих документов осуществляется перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному письменному соглашению сторон.

4.8. Подписанием настоящего договора Собственник выражает согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) управляющей организацией оператором по приему платежей и иным лицам, действующими на основании договоров гражданско-правового характера.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, либо произвести перерасчет в зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

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

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками или доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

а) получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) подписанием ежемесячных актов выполненных работ и оказанных услуг, контролем использования сумм и сверки остатков денежных средств в любое удобное время;

в) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

г) составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

д) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

е) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Контроль осуществляется в случаях:

а) 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) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

б) неправомерных действий Собственника;

в) по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае 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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 23.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. 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 акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

7.1.1.1. По инициативе Собственника в случае:

а) отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.1.1.2. По инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае, если:

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

б) собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

в) собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон за два месяца о нежелании его продлевать.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на календарный год с 1 января по 31 декабря и на тех же условиях или иных по соглашению сторон.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в подпункте а) пункта 7.1.1.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов; о сроках и размерах целевых взносов Собственника на финансирование капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок с «16» января 2012 года по «31» декабря 2012 г. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

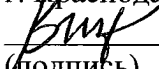

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Термины и определения.
2. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома.
3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества в многоквартирном доме.
5. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества

- Многоквартирного дома.
6. Протокол общего собрания собственников многоквартирного дома об установлении тарифов на текущий ремонт и содержание мест общего пользования дома.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Представитель собственников	Управляющая организация: ООО «Центр услуг по управлению жилыми домами»
г. Краснодар, ул. Айвазовского д,108  /Выставкина Т.М./ (подпись) (Ф.И.О)	Адрес: г.Краснодар, ул. Айвазовского 94 офис №313 тел.2353681 ОГРН 1112309001760 ИНН2309127302 р/с40702810930000021081 в доп. Офисе8619/0133 Сбербанка России ОАО г. Краснодар к/с30101810100000000602 БИК 040709602  Руководитель /Питатов. А.А./ (подпись) (Ф.И.О.)