



Общество с ограниченной ответственностью "Восточный Квартал"

ООО "Восточный Квартал"

350901, Российская Федерация, Краснодарский край, город
Краснодар, улица им Героя Яцкова И.В., дом 16, офис 22
ИНН 2311190750 КПП 231101001 ОГРН 1152311006605

ДОГОВОР № 4-Ч131УО

об управлении многоквартирным домом

г. Краснодар

30 «декабря» 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме №131 по улице Черкасская в г. Краснодар, Краснодарского края, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, именуемые в дальнейшем "Собственники" а каждое по отдельности такое лицо "Собственник", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Восточный Квартал" в лице директора Бочкова Бориса Васильевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном №131 по улице Черкасская в г. Краснодар, протокол №1/131 от 30.12.2015 г.), хранящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица им Героя Яцкова И.В., дом 16, офис 22.

1.2. По настоящему Договору и в соответствии с п.1 статьи 322 ГК РФ Собственник в отношении с Управляющей организацией несет солидарное обязательство по его исполнению. При этом к отдельным типам Собственника применяются следующие положения:

1.2.1. Собственники – юридические лица (наймодатели) действуют по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей. Наймодатели несут обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных ресурсов в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ и разделом 2 настоящего Договора;

1.2.2. Собственники жилых помещений (арендодатели) несут обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных ресурсов в соответствии с разделом 2 настоящего Договора, в том числе в случае возложения арендодателем на арендаторов обязанности самостоятельно заключить договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением домом, то есть когда обязательства Собственника могут быть оплачены третьими лицами.

1.3. Любые действия Собственника в рамках исполнения настоящего Договора равнозначны соответствующим действиям как Будущего собственника, так и Пользователя.

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

1.5. 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 и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока

за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 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 и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон в соответствии с Перечнем услуг и работ по ремонту и содержанию общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.1.2.1. Порядок изменения Перечня услуг и работ по ремонту и содержанию общего имущества устанавливается решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. На момент заключения настоящего Договора стороны договорились об установлении следующего порядка изменения:

3.1.2.2. Собственник или его Представитель не менее чем за шестьдесят дней до даты наступления планируемого изменения в Перечни услуг и работ по ремонту и содержанию общего имущества, обязан письменно уведомить Управляющую организацию о предмете изменения с указанием всех существенных условий такого изменения;

3.1.2.3. Управляющая организация в четырнадцатидневный срок предоставляет Собственнику письменный расчет стоимости изменяемой услуги, после чего Собственник в трехдневный срок выносит на повестку дня общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос по утверждению таких изменений. С момента вынесения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения, соответствующие изменения вступают в силу и подлежат безусловному исполнению Управляющей организацией;

3.1.2.4. В случае если Управляющая организация полагает целесообразным и обоснованным со своей стороны внести предложения по определенным изменениям в Перечень услуг и работ по ремонту и содержанию общего имущества, то она вправе реализовать пункт 3.1.2.3. настоящего Договора с приложением письменного объективного мотивирования;

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг (Приложение № 3 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.3.1. Потребленные домом коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывать на каждого собственника пропорционально, согласно занимаемой площади, за вычетом показаний индивидуальных приборов учета.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- Интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие дополнительные услуги.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в п. п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственников в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.7) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

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

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 4 часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 45 (сорока пяти) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 14 (четырнадцать) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений сообщить Собственнику о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.15. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

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

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (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.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.17 настоящего Договора.

3.1.21. Информировать Собственников об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 28 (двадцати восьми) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.22. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого

месяца. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. При исполнении собственником п. 3.3.1. настоящего договора по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.25. Не менее чем за 2 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.

3.1.26. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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, пеня).

3.1.27. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. 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) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и Пользователям тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной канализации и в обслуживании коллективного прибора учета.

3.1.31. Представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления Домом, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.1.32. Распоряжаться общим имуществом Многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в возмездное пользование, проведение работ и т.д.) с целью наиболее эффективного обслуживания этого имущества и (или) получения Собственником материального дохода. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом установленного Собственником Управляющей организации вознаграждения, направлять исключительно на обслуживание и содержание общего имущества Дома или иные цели, устанавливаемые Собственником.

3.1.33. Исполнять действующий Административный регламент по ведению паспортного стола Собственника (ведение картотеки, производство учетных функций и взаимодействие с органами государственной исполнительной власти) в случае если Собственник заказывает оказание такой услуги, компетентно содействовать Собственнику в решении его вопросов, связанных с приобретением гражданства РФ, регистрации по месту жительства, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие от лица Собственника с местными органами Федеральной миграционной службы РФ, Центральной избирательной комиссии муниципального образования г. Краснодар, всеми ветвями судебной власти. При этом отдельные услуги, оказываемые Управляющей организацией от лица Собственника в целях упрощения и оптимизации документооборота, оплачиваются Собственником отдельно (вне рамок настоящего Договора), поскольку возможность оплаты таких услуг Собственником в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения не основана на законе. Прейскурант таких услуг ежегодно утверждается Управляющей организацией и публикуется по месту их оказания.

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

3.1.35. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.36. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.37. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.38. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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

государственной власти.

3.1.40. Довести до сведения Собственника информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласован с последними датой и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в следующем порядке:

- Управляющая организация в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после предупреждения (в том числе при помощи использования сети – «Интернет») направлять потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 10 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку, публикации на сайте Управляющей организации, размещения на информационной доске Многоквартирного дома или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

- при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнения при наличии технической возможности Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения или публичного доведения сути такого извещения.

3.2.9. Произвести необходимые работы ремонтно-восстановительного характера на объектах общего имущества Дома, направленные на обеспечение безопасного и комфортного проживания граждан в Доме в случае, если Собственником своевременно не было принято решение о производстве таких работ на условиях настоящего Договора и с соблюдением норм ст. 44-48 ЖК. При этом возмещение Собственником в полном объеме расходов, понесенных Управляющей организацией, является обязательным, безусловным и осуществляется в сроки, устанавливаемые Управляющей организацией.

3.2.10. В интересах Собственника выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с переданным в управление домом и обязанностями Управляющей организацией, вытекающими из настоящего Договора.

3.2.11. Подписывать от имени Собственников акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.12. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника по согласованию с последним.

3.2.13. Выдавать Собственнику и Пользователям предписания на производство ремонтных работ жилого помещения в пределах их эксплуатационной ответственности.

3.2.14. Не нести ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации соответствующих элементов общего имущества Дома и непринятия Собственником решения о проведении капитального ремонта.

3.2.15. Размещать информацию на сайте Управляющей организации о лицах на стороне Собственника, имеющих задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг - фамилию (наименование юридического лица), инициалы, номер Дома, номер жилого (нежилого) помещения, сумму и сроки образования задолженности. Управляющая организация исключает эти сведения в день поступления денежных средств в погашение задолженности.

3.3. Собственник обязан:

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

соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3(трех) рабочих дней сведения:

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

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

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

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

3.3.7. За несоблюдение требований изложенных в п. 3.3.3. и 3.3.4. собственник обязан возместить управляющей организации возможные убытки от последствий своих действий и/или бездействий.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае

сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается :

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений
- Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;
- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется :

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложениях №2 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

- общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозным индексом потребительских цен на платные услуги населению в сфере ЖКХ, определенным Минэкономразвития России.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или специализированной организацией по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора пеней может включаться в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810800530000195 в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар, ОГРН - 1022300003703, ИНН - 2312016641, Корсчет - 30101810200000000722, БИК - 040349722, КПП - 231001001.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан вносенные платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №4).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1% от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. 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 взыскать с Собственника реальный ущерб.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

6.1. В случае причинения Собственнику (Пользователю) материального ущерба вследствие ненадлежащего исполнения либо неисполнения Управляющей организацией обязанностей, регламентированных настоящим Договором, Управляющая организация обязана выплатить Собственнику штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от общей суммы документально подтвержденного ущерба. При этом соответствующий перерасчет за некачественные или не оказанные услуги, предусмотренный нормами Правил, выполняется отдельно и вне зависимости от штрафных санкций.

6.2. В случае учинения Собственником (Пользователем) в отношении Управляющей организации и (или) других лиц Собственника (Пользователя) следующих действий:

6.2.1. Самовольное разрегулирование (вмешательство в контур регулирования) внутриквартирного контура центральной системы отопления; устройство «теплых полов» от системы центрального горячего водо- или теплоснабжения; парковка в неположенных участках придомовой территории (ближе 3м от мусорной площадки, на газонах, пешеходных тротуарах); выгул животных на детской игровой площадке – выплатить Управляющей организации штраф в размере 100 (ста) процентов от месячного размера платы виновного лица за содержание и ремонт;

6.2.2. Несоблюдение решений общего собрания собственников помещений, регламентированных п. 3.2.9, Договора, в части нарушения сроков выплаты Управляющей организации стоимости выполненных работ – уплатить дополнительно к невыплаченным суммам проценты за пользование чужими денежными средствами, исходя из трехкратной учетной ставки банковского процента;

6.2.3. Сброс в систему центральной канализации твердых бытовых отходов; умышленная порча и разрушением элементов общего имущества подъезда Дома – выплатить Управляющей организации штраф в размере 10 (десяти) процентов от месячного размера платы за содержание и ремонт всех лиц, проживающих в соответствующем подъезде Дома.

При этом возмещение ущерба, нанесенного виновником иным лицам (не Управляющей организации), производится отдельно согласно сметным расчетам Управляющей организации.

6.3. Основанием для оплаты виновными лицами штрафа является:

6.4. для виновника-Управляющей организации: письменное обращение Собственника в ее адрес с приложением документально подтвержденного ущерба;

6.5. для виновника-Собственника (Пользователя): письменное обращение Управляющей организации с приложением документально подтвержденных фактов незаконных действий;

6.6. В качестве документального подтверждения фактов незаконных действий сторонами Договора признается также фото- и видеосъемка.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. С учетом норм статьи 162 ЖК и статьи 450 ГК РФ настоящий Договор может быть расторгнут любой из сторон и в любое время в порядке, определенном п. 7.4. и его подпунктами Договора с обязательным указанием соответствующих причин и (или) мотивов. Независимо от причины расторжения настоящего Договора Собственник и Управляющая организация обязаны в полном объеме исполнить свои обязательства до момента расторжения Договора. При этом в соответствии с п. 1.3 Договора Собственник несет солидарную ответственность.

7.2. Сторона, изъявившая намерение расторгнуть настоящий Договор, должна уведомить об этом все организации и предприятия, поставляющие Собственнику и Пользователю коммунальные ресурсы на основании соответствующих договоров.

7.3. Возврат технической документации Управляющей организацией производится по описи в день завершения окончательных расчетов по настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

7.4.1.1. По инициативе Управляющей организации в случае:

Решения Управляющей организации расторгнуть Договор, при этом такое решение считается вынесенным надлежаще, если она предъявит его в письменном виде Собственникам (посредством размещения такого решения на досках объявлений в Доме) не позднее десяти дней до даты расторжения, приложит к нему окончательный отчет об исполнении настоящего Договора, и одновременно предложит Собственникам указать лицо, которому надлежит получить от Управляющей организации всю имеющуюся у нее техническую документацию на Дом, и которое будет участвовать в согласовании Регламента окончательных расчетов по обязательствам настоящего Договора. Срок выбора уполномоченного лица от Собственника – пять дней от даты предъявления ему решения Управляющей организации.

7.4.1.2. Если Собственник в соответствии с требованиями настоящего Договора определил вышеуказанное лицо, то обеими сторонами письменно согласовывается Регламент окончательных расчетов по обязательствам настоящего Договора, после чего к дальнейшим отношениям применяются нормы п. 7.5. Договора.

7.4.1.3. При неисполнении Собственником п. 7.4.2 настоящего Договора Управляющая организация направляет Собственнику подписанный ею Регламент (посредством размещения такого решения на досках объявлений в Доме), после чего стороны договорились полагать Регламент утвержденным по умолчанию и применять далее для окончательных расчетов с Собственником нормы п. 7.5. Договора. При этом техническая документация на Дом подлежит передаче по описи на ответственное хранение в органы местного самоуправления муниципального образования г. Краснодар.

7.4.1.4. Если до момента расторжения настоящего Договора Собственники в соответствии с п. 3.1.32. Договора приняли решение о предоставлении во временное возмездное пользование третьим лицам каких-либо объектов общего имущества Дома, то независимо от того, кто являлся инициатором расторжения Договора, обязанность по переоформлению договорных отношений, связанных с таким использованием от даты расторжения Договора, возлагается на Собственника.

7.4.2.1. По инициативе Собственников в случае:

Принятия общим собранием собственников помещений решения о расторжении настоящего договора, при том, что Решение Собственника расторгнуть Договор считается вынесенным надлежаще, если Собственник:

- не позднее трех календарных месяцев до даты расторжения предъявил в Управляющую организацию оригинал соответствующего протокола общего собрания собственников помещений вместе с решениями лиц на стороне Собственника;

- указал в решении общего собрания собственников помещений лицо, уполномоченное получить от Управляющей организации всю имеющуюся у нее техническую документацию на Дом;

- указал в решении общего собрания собственников помещений лицо, уполномоченное со стороны Собственника подписать в дальнейшем Регламент окончательных расчетов.

7.4.2.2. Управляющая организация в тридцатидневный срок после получения и проверки протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме формирует окончательный отчет об исполнении настоящего Договора, направляет его Собственнику или Представителю, после чего обеими сторонами письменно согласовывается Регламент окончательных расчетов по обязательствам настоящего Договора.

7.4.2.3. Ошибки, допущенные в протоколе, влекут его недействительность.

7.5. Срок окончательных расчетов по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, не может быть дольше даты расторжения настоящего Договора. Если регламентом окончательных расчетов подтвержден факт задолженности Собственника перед Управляющей организацией и при наличии на стороне Собственника каких бы то ни было лиц, которые заведомо не в состоянии своевременно и полностью выплатить собственную долю такой задолженности, то все остальные лица со стороны Собственника дополнительно оплачивают долю некредитоспособных лиц соразмерно своим долям в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником. Независимо от причин расторжения настоящего Договора Собственник и Управляющая организация обязаны в полном объеме исполнить свои обязательства до момента расторжения Договора. При этом в соответствии с п. 1.3 Договора Собственник несет солидарную ответственность по обязательствам, прямо или косвенно вытекающим из настоящего Договора.

7.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего

Договора.

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

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

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем опубликования данной новости на официальном сайте управляющей организации, либо помещением информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться как по инициативе Собственника помещения, так и по инициативе Управляющей организации.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания помещением информации на доске объявлений и (или) на официальном сайте управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Стороны, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие обязательства в соответствии с настоящим Договором, несут ответственность, если не докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Условия данного договора являются обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

11.2. Договор считается заключенным с момента оформления протокола голосования собственников многоквартирного жилого дома, послужившему основанием для заключения данного договора при этом положительные решения такого голосования являются акцептом данного договора. От лица собственников договор заключает председательствующий на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома, послужившему основанием для заключения данного договора, а также любой собственник акцептировавший договор по желанию. Подписями настоящего договора со стороны собственников является Приложение № 5 - «Реестр собственников помещений» к настоящему договору.

11.3. Акцептом настоящего Договора Собственник выражает свое 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 иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.4. Собственники и Управляющая организация создают друг другу все необходимые и достаточные условия для исполнения настоящего Договора и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по нему.

11.5. Собственники и Управляющая организация договорились, что Управляющая организация в рамках настоящего Договора получает права размещать на своем интернет-сайте сведения о задолжниках со стороны Собственника по платежам за жилищные и коммунальные услуги, фактически потребленные, но не оплаченные Собственником или его представителями. Указанные сведения о Собственнике (физическом лице) будут представлять собой его полную фамилию, инициалы, номер жилого помещения и адрес Дома, а также сумму долга и срок его образования. Собственник разрешает опубликование сведений о себе в указанном формате. Сведения о Собственнике – юридическом лице раскрываются полностью.

11.6 Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственники заключил договор управления многоквартирным жилым домом.

11.7. Все изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, имеют юридическую силу лишь в том случае, если совершаются в письменной форме и подписываются обеими сторонами Договора.

11.8. Настоящий Договор составлен в единственном экземпляре, и находится на ответственном хранении у Общества с ограниченной ответственностью «Восточный Квартал» по адресу: г. Краснодар, ул. им. Героя Яцкова И.В., д.16, оф. 22. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 5 Приложений.

11.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

№1 - Состав общего имущества в Многоквартирном доме;

№2 - Перечень услуг и работ по ремонту и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

№3 - Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг;

№4 - Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

№5 – «Реестр собственников помещений»

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Восточный Квартал» 350901, Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица им Героя Яцкова И.В., дом 16, офис 22 ИНН 2311190750, КПП 231101001, ОГРН 1152311006605, р/с - 40702810800530000195 в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар, ОГРН – 1022300003703, ИНН – 2312016641, к/с – 30101810200000000722, БИК – 040349722.


Директор Бочков Б.В.

Собственники (Представители собственников):

Согласно приложению №5 к настоящему договору управления


Председательствующий на собрании, утвердившем настоящий договор.

**СОСТАВ, ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Черкасская д. 131**

- Адрес многоквартирного дома: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
 - ул. Черкасская, д. 131
- Серия, тип постройки по назначению: 13436-6-АР от 2013
 - Год постройки: 2015
 - Этажность: 16
 - Количество квартир: 208
- Общая площадь многоквартирного дома: 15015,9 кв.м.
 - Общая площадь жилых помещений: 11046,9 кв.м.
 - Общая площадь нежилых помещений: 438,9 кв.м.
- Степень износа по данным государственного технического учета: 0 %.
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 8335 кв.м.

№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м ²
2	Лестницы ж/б (подъездные и пред подъездные)	м ²
3	Лифтовые шахты	шт.
4	Лифтовые кабины	шт.
5	Коридоры (внутри подъездные)	м ²
6	Технический этаж (над помещениями 16 этажа)	м ²
7	Чердачное помещение	м ²
8	Технический подвал	м ²
9	Крыши	м ²
10	Электрическая проводка	м
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	м
12	Санитарно-техническое оборудование	шт.
13	Тепловой пункт	шт.
14	Земельный участок	м ²
15	Трубопроводы;	м
16	Отопительные приборы;	шт.
17	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.
18	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт.
19	Водопроводные трубы	м
20	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.
21	Приборы КИП	шт.
22	Канализационные трубы (диаметр, мм)	м
23	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных	шт.

	зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;	
24	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м
25	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.
26	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт.
27	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.	шт.

Управляющая организация
Директор


/Бочков Б.В./



Собственники
согласно Приложения №5


Председатель собрания

Приложение № 2 к
 Договору управления многоквартирным домом по адресу:
 г. Краснодар, ул. Черкасская д. 131
 № _____ от "30 декабря" 2015 г.
 4-413140

СОГЛАСОВАНО:



Характеристика
 Площадь

16	этажность
11 485,80	кв. м

3	подъездов
208	квартир

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО "Восточный Квартал"

 В.В. Бочков



Перечень работ по содержанию и эксплуатации
 общего имущества многоквартирного дома

№ пп	Наименование работ	Единица измерения	Расценка на единицу измерения, руб	Смета работ			
				Периодичность работ в течении года (раз)	Объем работ	Объем работ с учетом периодичности (год)	Итого затрат без НДС, руб. (год)
1	УБОРКА ТЕРРИТОРИИ						
1,1	Подметание территории с усовершенствованным покрытием (с усоверш. покрытием 2 класс территории)	1 кв. м	0,23	250	2 393,00	598 250,00	137 597,50
1,2	Подметание территории с неусовершенствованным покрытием (с неусовершенств. покрытием 2 класс территории)	1 кв. м	0,30	250	2 073,00	518 250,00	155 475,00
1,3	Очистка урн (железобетонные с металлическим вкладышем)	1 шт.	5,34	250	8,00	2 000,00	10 680,00
1,4	Промывка урн (железобетонные с металлическим вкладышем) вручную	1 шт.	10,28	12	8,00	96,00	986,88
1,5	Уборка газонов от случайного мусора, средней засоренности	1 кв. м	0,18	62	2 539,00	157 418,00	28 335,24
1,6	Поливка газонов из шланга	1 кв. м	0,14	10	2 539,00	25 390,00	3 554,60
1,7	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв. м	0,35	250	145,00	36 250,00	12 687,50
1,8	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв. м	1,89	10	145,00	1 450,00	2 740,50
1,9	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 кв. м	1,62	10	613,00	6 130,00	9 930,60
1,10	Посыпка пешеходных дорожек песком	1 кв. м	0,34	10	613,00	6 130,00	2 084,20
1,11	Покос травы на газонах придомовой территории	1 кв. м	2,16	10	2 539,00	25 390,00	54 842,40
1,12	Уборка контейнерной площадки	1 кв. м	3,33	365	12,00	4 380,00	14 585,40
1,13	Очистка контейнерной площадки от снега и льда в холодный период	1 кв. м	8,22	50	12,00	600,00	4 932,00
2	УБОРКА ПОДЪЕЗДОВ						
2,1	Подметание пола кабины лифта с предварительным увлажнением	1 кв. м	1,37	250	9,00	2 250,00	3 082,50

2.2	Протирка стен и дверей кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	1 кв. м	2,74	62	356,00	22 072,00	60 477,28
2.3	Мытье пола кабины лифта с периодической сменой воды и моющего раствора	1 кв. м	2,42	250	9,00	2 250,00	5 445,00
2.4	Обметание пыли с потолков волосенной щеткой	1 кв. м	1,44	4	2 799,00	11 196,00	16 122,24
2.5	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей+переходные балконы	1 кв. м	1,62	250	526,00	131 500,00	213 030,00
2.6	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа+переходные балконы	1 кв. м	1,42	156	2 273,00	354 588,00	503 514,96
2.7	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей+переходные балконы	1 кв. м	2,08	24	526,00	12 624,00	26 257,92
2.8	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа + пер.ббалконы	1 кв. м	1,78	24	2 273,00	54 552,00	97 102,56
2.9	Мытье окон на лестничных площадках	1 кв. м	2,99	4	45,00	180,00	538,20
2.10	Влажная протирка дверей	1 кв. м	3,13	2	614,00	1 228,00	3 843,64
2.11	Протирка отопительных приборов	1 кв. м	3,91	12	7,50	90,00	351,90
2.12	Протирка перил деревянных	1 кв. м	2,49	12	71,00	852,00	2 121,48
2.13	Уборка чердачных лестниц и площадок	1 кв. м	1,94	4	120,00	480,00	931,20
2.14	Протирка шкафов для электро щитков и слаботочных устройств	1 кв. м	1,85	12	144,00	1 728,00	3 196,80
2.15	Мытье площадок перед почтовыми ящиками	1 кв. м	1,53	250	19,00	4 750,00	7 267,50
2.16	Протирка почтовых ящиков	1 кв. м	1,46	12	15,00	180,00	262,80
3	КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ						
3.1	Удаление снега и наледи с водосточных воронок с внутренним водостоком (4 кв м на 1 воронку)	1 шт. (4 кв.м. на 1 воронку, мин)	14,00	4	24,00	96,00	1 344,00
3.2	Поставка заплат на покрытие из мягкой кровли (до 1 м. кв.)	1 шт.	78,59	1	6,00	6,00	471,54
3.3	Очистка кровли от мусора	1 кв. м	1,96	1	1 099,00	1 099,00	2 154,04
3.4	Очистка техэтажа от мусора	1 кв. м	1,96	1	1 099,00	1 099,00	2 154,04
3.5	Осмотр кровли	1000 кв.м. кровли	482,87	2	1,05	2,10	1 012,10
3.6	Удаление мусора с водосточных воронок с внутренним водостоком (4 кв м на 1 воронку)	1 кв. м	14,00	2	24,00	48,00	672,00
4	СТОЛЯРНЫЕ РАБОТЫ						
4.1	Регулировка дверных доводчиков	1 шт	580,00	1	6,00	6,00	3 480,00
4.2	Смена врезных дверных замков	1 шт	580,00	1	26,00	26,00	15 080,00
4.3	Смена личинок дверных замков	1 шт	300,00	1	26,00	26,00	7 800,00
4.4	Укрепление оконных и дверных наличников в МОП	1 п. м. наличников	12,45	1	240,00	240,00	2 988,00
4.5	Смена дверных петель	1 шт	112,03	1	340,00	340,00	38 090,20
4.6	Смена стекол в оконных и дверных переплетах в МОП	1 м фальца	45,63	1	103,00	103,00	4 699,89
5	ОТОПЛЕНИЕ						

5.1	Промывка системы центрального отопления	100 куб м объема здания	176,76	1	526,52	526,52	93 067,68
5.2	Первое рабочее испытание ц/о	100 м трубопровод а	756,40	1	37,00	37,00	27 986,80
5.3	Рабочая проверка системы в целом	100 м трубопровод а	876,60	1	37,00	37,00	32 434,20
5.4	Окончательная проверка при сдаче системы	100 м трубопровод а	367,61	1	37,00	37,00	13 601,57
5.5	Ликвидация воздушных пробок в стояке	1 шт (стояк)	127,52	1	68,00	68,00	8 671,36
5.6	Осмотр системы центрального отопления на чердаках и в подвалах	1000 кв м	1027,10	2	2,15	4,29	4 410,37
5.7	Мелкий ремонт изоляции, диаметр, мм						
	диаметр трубы 75 мм	1м. трубопровод а	123,27	1	150,00	150,00	18 490,50
	диаметр трубы 100 мм	1м. трубопровод а	144,70	1	75,00	75,00	10 852,50
5.8	Консервация систем отопления	100 м трубопровод а	401,54	1	4,00	4,00	1 606,16
5.9	Смена вентилей:					0,00	0,00
	до 20 мм.	1 шт.	259,34	1	50,00	50,00	12 967,00
	до 50 мм.	1 шт.	566,40	1	34,00	34,00	19 257,60
5.10	Снятие параметров теплоносителей (по обращению жильцов)	1 МЖД	15,57	12	1,00	12,00	186,84
6	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ						
6.1	Смена прокладок	1 кран	44,60	2	4,00	8,00	356,80
6.2	Набивка сальников	1 кран	59,31	2	4,00	8,00	474,48
6.3	Смена вентилей до 20 мм	1 шт	259,34	2	81,00	162,00	42 013,08
6.4	до 50 мм	1 шт	566,40	2	11,00	22,00	12 460,80
6.5	Осмотр водопровода горячего водоснабжения в МОП	100 м/п	255,24	2	16	31,00	7 912,44
6.6	Осмотр водопровода холодного водоснабжения в МОП	100 м/п	255,24	2	16	31,00	7 912,44
6.7	Осмотр канализационных трубопроводов в МОП	100 м/п	255,24	2	19	38,00	9 699,12
6.8	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 пролет между ревизиями	142,33	12	15,00	180,00	25 619,40
6.9	Консервация поливочных кранов в мусорокамерах (на зиму)	1 шт	8,27	1	6,00	6,00	49,62
6.10	Ликвидация воздушных пробок в стояке	1 шт	127,52	1	15,00	15,00	1 912,80
6.11	Снятие показаний вводных водомеров	1 шт	13,12	12	1,00	12,00	157,44
7	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ						
7.1	Замена перегоревшей электрической лампы в МОП						
	лампы накаливания	1 шт	101,41	2	150	300,00	30 423,00
	лампы люминесцентные	1 шт	275,65	2	67	134,00	36 937,10
7.2	Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 м/п	14,55	2	375,00	750,00	10 912,50
7.3	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лест. Площадок	2 196,54	12	1,02	12,24	26 885,65
7.4	Ремонт групповых щитков в МОП	1 шт.	684,77	2	24,00	48,00	32 868,96
7.5	Ремонт силового предохранительного шкафа	1 шт	788,96	1	2,00	2,00	1 577,92
7.6	Снятие показаний КИП в МОП и лифтах	1 счетчик	15,58	12	16,00	192,00	2 991,36
7.7	Осмотры вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 шт	86,22	2	3,00	6,00	517,32

№	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАБОТ						
8.1	Обслуживание пожарной сигнализации	1 раз	6 020,00	12	1,00	12,00	72 240,00
8.2	Дезинсекция и дератизация	1 кв. м.	2,50	1	579,00	579,00	1 447,50
8.3	Ремонт подъездов	1 раз	0,00	0	0,00	0,00	0,00
8.4	Проверка средств измерения	1 раз	0,00	0	0,00	0,00	0,00
8.5	Освидетельствование лифта	1 раз	3 500,00	1	6,00	6,00	21 000,00
8.6	Электрические измерения на лифтах	1 раз	0,00	0	0,00	0,00	0,00
8.7	Аварийно технические работы	1 кв. м.	0,35	12	11 485,80	137 829,60	48 240,36
8.8	Обслуживание ВНС	1 раз	4 000,00	12	1,00	12,00	48 000,00
8.9	Обслуживание ИТП	1 раз	2 000,00	12	1,00	12,00	24 000,00
8.10	Обслуживание теплосчетчиков	1 раз	500,00	12	1,00	12,00	6 000,00
8.11	Обслуживание вентиляционных каналов	1 раз	9 083,00	1	1,00	1,00	9 083,00
8.12	Лабораторные измерения электрохозяйства 2 категории	1 раз	0,00	0	0,00	0,00	0,00
	Итого	руб.					2 187 149,27
	Площадь обслуживания	кв. м					11 485,80
	ИТОГО: эксплуатация здания на 1 кв м площади	руб.					15,87

Всего расходы в год, руб 2 187 149,27
Площадь, кв.м. 11 485,80
Размер платы в месяц с 1 кв. м. / руб. 15,87

В том числе:

Затраты на содержание и ТР 1 911 696,55
Размер платы в месяц с 1 кв. м. / руб. 13,87

Управленческие услуги 275 452,72
Размер платы в месяц с 1 кв. м. / руб. 2,00

Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг.

• По холодному водоснабжению;
• По горячему водоснабжению;
• По водоотведению;
• По электроснабжению;
• По отоплению;

Управляющая организация
Директор


/Бочков Б.В./



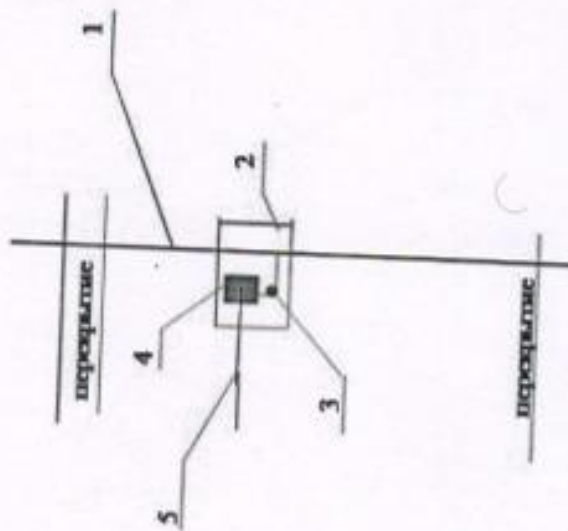
Собственники
согласно Приложения №5


Председатель собрания

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

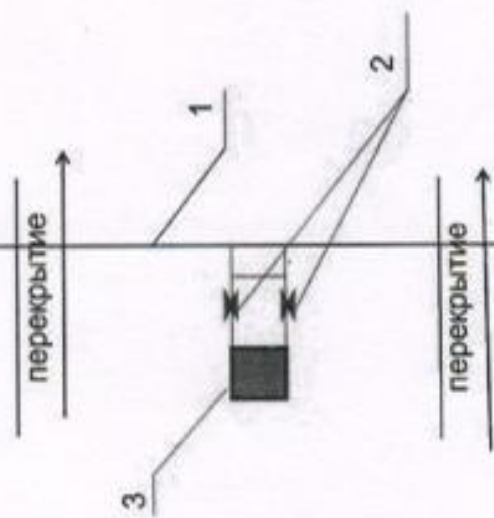
1. Акт эксплуатационной ответственности балансового разграничения системы электроснабжения

1. Общедомовой стоек электроснабжения – Управляющая организация
2. Этажный щиток – Управляющая организация
3. Автомат, отключающий помещение – Собственник помещения
4. Прибор учета электрической энергии квартиры – Собственник помещения
5. Квартирные электросети – Собственник помещения



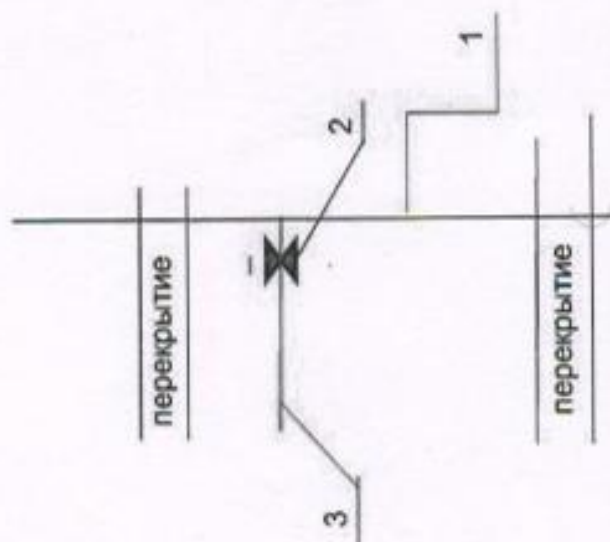
2. Акт эксплуатационной ответственности системы отопления

1. Общедомовой стояк отопления - Управляющая организация
2. Запорная арматура - Собственник помещения
3. Отопительный прибор - Собственник помещения

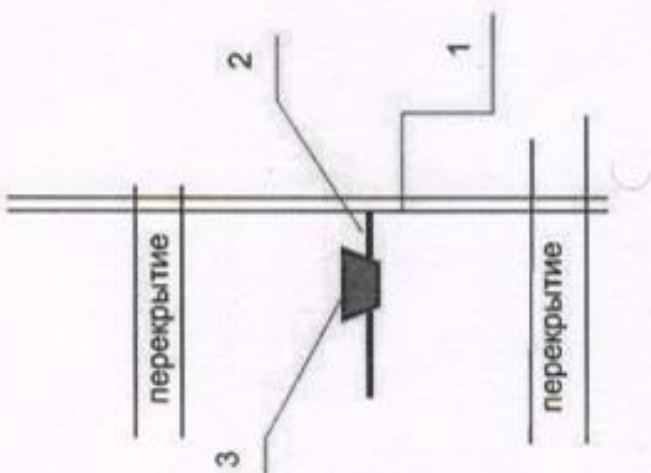


3. Акт эксплуатационной ответственности системы ГВС, ХВС

1. Общедомовой стояк ГВС, ХВС – Управляющая организация
2. Запорный вентиль – Собственник помещения
3. Сети собственника помещения – Собственник помещения



4. Акт эксплуатационной ответственности системы канализации

	<p>1. Общедомовой стояк канализации – <u>Управляющая организация</u></p> <p>2. Канализационные сети собственника помещения – <u>Собственник помещения</u></p> <p>3. Санитарные приборы собственника помещения – <u>Собственник помещения</u></p>
--	--

Управляющая организация

Директор



[Handwritten signature]

Собственники

согласно Приложения №5

Председатель собрания

[Handwritten signature]