

КерчБ

**Договор
управления многоквартирным домом**

(между управляющей компанией и представителем от собственников помещений)

г. Сочи

12 сентября 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Элит Тауэрс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Кондратчика Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Старун Сергей Петрович** 27.08.1964 года рождения, место рождения: ост. Кильдин Североморского района Мурманской области, паспорт гражданина РФ серия 0309 № 283439, выдан Отделом управления по гор. Сочи УФМС России по Краснодарскому краю в Адлерском районе от "22" сентября 2009 г., код подразделения: 230-008, зарегистрирован по адресу: г. Сочи, ул. Куйбышева, д. 5, кв. 76 - представитель, действующий в интересах собственников помещений многоквартирного дома № 5 ул. Куйбышева, Адлерского района, г. Сочи, Краснодарского края на основании решения Общего заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол от 31.11.2011 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Куйбышева д. 5), именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Куйбышева д. 5. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг в местах общего пользования многоквартирного дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В период подготовки документов для заключения собственниками помещений в индивидуальном порядке договоров с ресурсоснабжающими организациями и договора по вывозу бытового мусора, предоставить услуги по ресурсам коммунальных услуг в виде сбора денежных средств и возмещения Застройщику понесенных затрат по предоставленным коммунальным услугам, который является в данный период потребителем.

1.2. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает уполномоченный представитель, избранный общим собранием собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

1.3. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником жилого (нежилого) помещения являются:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны Управляющей организации - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в жилом (нежилом) помещении. При отсутствии вентиля - по первым сварным

соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета холодной воды не принадлежат к общему имуществу дома;

- на системе канализации со стороны Управляющей организации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;

- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

1.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

а) адрес многоквартирного дома: Краснодарский край, Адлерский район, ул. Куйбышева д.5;

б) номер технического паспорта БТИ № 44827 (приложение 1);

в) серия, тип постройки: 9-ти этажный жилой дом, индивидуальный проект;

г) год постройки: 2009 год

д) этажность: девять (девять этажей);

е) количество квартир 85

и) количество нежилых помещений 9 (девять);

к) общая площадь здания 7668,20 кв.м.;

л) общая площадь коридоров и мест общего пользования 1840,20 кв. м;

м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1521 кв. м;

н) кадастровый номер земельного участка: 23:49:0402028:86

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

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сохранению внешнего фасада дома в соответствии с архитектурным проектом.

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

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющей организации общим собранием Собственников.

2.1.4. От своего имени и за счет Собственника заключать договора на техническое обслуживание:

- комплексное техническое обслуживание лифтов;

- комплексное техническое обслуживание инженерных систем (насосы водоснабжения);
- комплексное техническое обслуживание системы пожарной сигнализации;
- комплексное обслуживание электро-, слаботочных систем;

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки по телефону 410-250. Своевременно устранять аварии на общем имуществе многоквартирного дома.

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

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

2.1.8. Вести лицевые счета Собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате платежный документ (квитанцию) за техническое содержание помещения и жилищно-коммунальные услуги (свет, вода и водоотведение мест общего пользования) в многоквартирном доме через бухгалтерию управляющей компании. По письменному заявлению, квитанция может быть отослана по электронной почте, факсом, письмом, либо оставлена в почтовом ящике дома.

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

Если собственники помещений на своем общем собрании по каким либо причинам не приняли решение об установлении размера платы за услуги предоставляемые обслуживающей организацией, тогда оплата устанавливается в размере, предложенном обслуживающей организацией обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и может меняться в течении всего срока действия договора с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

2.1.9. Своевременно информировать Собственников через «Информационную доску» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг в случае информировании ресурсоснабжающими организациями.

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

2.1.11. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в 1 квартале текущего года за прошедший год либо в другие сроки по требованию Собственников. Отчет

размещается на официальном сайте управляющей компании www.elite-towers.ru, в котором указываются:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения;

б) размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома;

в) список должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое, нежилое помещение и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора.

По письменному требованию, отчет предоставляется Собственнику в офисе Управляющей компании.

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

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату, в том числе:

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

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

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

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

2.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

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

2.2.3. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги в период предоставления этих услуг до заключения собственниками индивидуально договоров с ресурсоснабжающими организациями, а так же техническое содержание общего имущества на расчетный счет Управляющей компании.

2.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника (потребителя) в случае: неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающим сумму 3 месячных размеров платы, за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с Управляющим, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставленных исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае, если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого или нежилого помещения, то Управляющий делит полученные от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющий рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

Управляющий в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) Управляющий в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставления ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направляется по почте заказным письмом (с описью вложения).

б) При непогашении потребителем-должником задолженности в течении установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (с 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

в) При отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги с

предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течении 2 календарных дней со дня устранения причин ограничения или приостановления коммунальной услуги путем погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента. (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

2.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией, ремонтом многоквартирного дома (капитальным и текущим) и предоставления коммунальных услуг вправе обратиться в суд в качестве истца по искам вытекающим из предмета договора и(или) Решения общего собрания собственников помещений.

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

2.2.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения мест общего пользования.

2.2.9. Ежемесячно вывешивать на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение.

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

2.2.11. Требовать от потребителя (собственника) полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя (собственника) и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем (собственником) обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг, а также возникших при исполнении Решения общего собрания собственников помещений (демонтаж установленных кондиционеров, спутниковых антенн, реклам, вывесок и т.п. на фасаде многоквартирного дома, который является общим имуществом).

2.2.12. Размещать рекламу на платежных документах.

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

2.2.14. В течении 30 дней после истечения срока действия настоящего Договора представлять по требованию отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о

выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

2.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, настоящим Договором и Решением общего собрания собственников помещений.

2.3. Собственники жилых (нежилых) помещений обязаны:

2.3.1. Соблюдать Правила проживания (пользования) и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, исполнять Решения общего собрания собственников помещений, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах или имеющих нежилые помещения, а также в других домах.

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

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

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

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

2.3.6. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по платежным документам, предоставляемым Управляющей компанией. В период предоставления Коммунальных услуг, они оплачиваются за истекший месяц, оплата за техническое содержание – за текущий месяц. Предоставлять Управляющей организации показания приборов учета до 25 числа текущего месяца в бухгалтерию Управляющей компании, либо в почтовый ящик Управляющей компании, находящийся на 1 этаже дома каждого подъезда.

2.3.7. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, содержанию придомовой территории путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.3.8. При внесении платы за жилые (нежилые) помещения и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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

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

2.3.11. Соблюдать следующие требования:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Собственник имеет право:

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

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

2.4.3. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать услуги через банк, с которым управляющей компанией заключен договор на прием платежей. В случае невозможности оплачивать платежи через данный банк - оплачивать жилищно-коммунальные услуги в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

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

в) осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих месяцев.

2.4.4. Собственник имеет право:

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

б) получать информацию об объемах предоставленных услуг по управлению многоквартирным домом.

2.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества многоквартирного дома Собственника.

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

2.4.7. По решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме расторгнуть, прекратить действие данного Договора.

3. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за коммунальные услуги.

Порядок внесения платы. Порядок определения цены по договору

3.1. Собственник производит оплату в соответствии с решением общего собрания за следующие услуги (приложение 3):

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;
- комплексное техническое обслуживание лифтов;
- комплексное обслуживание инженерных систем (насосы водоснабжения);
- комплексное обслуживание системы пожарной сигнализации;
- комплексное обслуживание электро-, слаботочных систем;
- благоустройство придомовой территории;
- свет, водоснабжение и водоотведение мест общего пользования (оплата данной услуги производится дополнительно по фактическим показаниям приборов учета);
- прочие услуги, возникшие в период действия данного договора.

3.2. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Размер платы составляет в месяц за 1 м² общей площади помещения в сумме принятой на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и расходуются согласно калькуляции, которая является приложением к Протоколу собрания.

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

3.3. Управляющая организация организует учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги мест общего пользования;
- г) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- д) иные цели, определенные общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

3.7. Управляющая компания вправе с согласия общего собрания Собственников заключать возмездные договоры с третьими лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества Собственников многоквартирного дома. Доходы, полученные от исполнения таких договоров, распределяются следующим образом:

- 85% от полученного дохода по решению общего собрания Собственников может быть направлено на осуществление дополнительных мероприятий по ремонту Многоквартирного дома, благоустройству территории, на повышение безопасности собственников, реконструкцию мест общего пользования и т.д.;
- оставшиеся 15% от доходов являются вознаграждением управляющей компании;

3.8. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы за помещение, доли в общем имуществе, содержание придомовой территории и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом

перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

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

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

3.12. Размер платы за жилищные услуги утверждается общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации, цен и тарифов специализированных организаций. В случае если общим собранием размер платы за жилищные услуги не установлен или своевременно не проведено общее ежегодное собрание, тарифы на жилищные услуги индексируются на новый финансовый год Управляющей компанией в одностороннем порядке исходя из фактически установленного Правительством РФ размера инфляции за прошедший финансовый год.

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

4.5. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся Помещением в многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации, кроме платы за потребленный коммунальный ресурс, определяемый расчетом, штраф в размере 100 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

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

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

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

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

5. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по договору

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

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

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

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации и третьего независимого лица с участием Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

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

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения недвижимого имущества (Адлерский районный суд, Мировой суд, Арбитражный суд г. Краснодара, третейский суд при Общественно-промышленной палате г. Сочи, ул. Кубанская, д. 15).

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

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

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

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

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

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

7. Организация общего собрания.

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей компанией или инициативной группой собственников помещения.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем помещением информации на доске объявлений за 30 дней до дня собрания.

7.3. Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его созыва.

8. Прочие условия

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

8.2. Договор заключен до 31.12.2012 г., составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента подписания данного договора. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок.

8.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

- приложение 1 копия Протокола от 31.11.2011 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Куйбышева д. 5;
- приложение 2 "Технический паспорт домовладения № 5 ул. Куйбышева";
- приложение 3 "Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества";
- приложение 4 "Цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги. Нормативы потребления".

9. Реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация»:

ООО "Элит Тауэрс"

354340, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Демократическая, 43

тел.: (862) 240-72-52, e-mail: info@elite-towers.ru

ИНН 2320092614 КПП 231701001

Р/С 40702810923010001553 в Филиале ОАО "УРАЛСИБ" в г. Сочи,

БИК 040396703, К/С 30101810100000000703, БИК 040396896, ОКПО 52244823

Директор

 Кондратчик Н.В.

"Собственник"

Старун Сергей Петрович

27.08.1964 года рождения, место рождения: ост. Кильдин Североморского района Мурманской области, паспорт гражданина РФ серия 0309 № 283439, выдан Отделом управления по гор. Сочи УФМС России по Краснодарскому краю в Адлерском районе от "22" сентября 2009 г., код подразделения: 230-008, зарегистрирован по адресу: г. Сочи, ул. Куйбышева, д. 5, кв. 76

 Старун С.П.