

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Санаторная д. 46, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № _____ от _____ г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сочинская жилищно-строительная компания» в лице директора Строкова Надежда Владимировна, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Сочи, г. Сочи, ул. Санаторная д. 46, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.3. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления смс-информирования и авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.4. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в части начисления платежей.

1.5. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Сочи, ул. г. Сочи, ул. Санаторная д. 46 (далее – многоквартирный дом) обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями - ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

3.1.4. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

3.1.5. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.7. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, распределение на лицевые счета и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям.

3.1.8. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.9. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.11. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника.

3.1.12. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий. Выписки из финансового лицевого счета выдаются при отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.13. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание лифтового оборудования, принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.14. Без разрешения Собственников, оформленного в виде решения Общего собрания, устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов (водомер, электрощитовая).

3.1.15. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.16. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.17. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

Управляющая организация в праве:

3.1.18. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.1.19. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.1.20. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.1.21. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.1.22. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.1.23. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.1.24. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.1.25. Работы и услуги, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.1.26. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением.

3.1.27. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.1.28. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.1.29. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.1.30. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.

3.1.31. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы за текущий ремонт, не может быть основанием претензий к Управляющей организации.

3.1.32. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.1.33. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.1.34. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.1.35. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.36. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.37. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.1.38. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Собственники поручают Управляющей организации:

3.2.1. В интересах и за счет собственников жилых помещений многоквартирного дома осуществлять контроль поставки коммунальных ресурсов (холодной воды и электроэнергии) и услуг по водоотведению до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем с ресурсоснабжающими организациями на следующих условиях:

1) Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем (границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и сетями ресурсоснабжающих организаций) в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях и осуществление своей деятельности пользователями нежилых помещений.

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2) Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, газа, электрической энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с системами коммунальной инфраструктуры.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, другими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

3) При недопоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества производится уменьшение суммы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим Договором.

3.2.2. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (работ).

3.2.3. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

3.2.4. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в судах, государственных и иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.2.5. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией во исполнение поручений Собственников на заключение договоров от имени и за счет Собственников, возникают непосредственно у Собственников.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

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

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах

4.2.12. общего пользования при производстве ремонтных работ с 9.00 до 18.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.13. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.14. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.13 настоящего Договора.

4.2.15. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.16. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.17. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий и капитальный ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.18. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.2.19. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.20. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.21. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.22. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.23. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения. При отсутствии таких договоров оплата потребленных Собственниками коммунальных ресурсов осуществляется ими Управляющей организацией.

4.2.24. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.25. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.26. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.27. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- 4) 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;
- 5) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 6) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4.2.28. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.29. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

4.2.30. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.31. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и указать их в квитанции-извещении, оплачиваемой до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

4.2.32. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.33. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

4.2.34. Согласовывать в соответствии с п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ на общем собрании собственников пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов

государственной власти и местного самоуправления.

4.2.35. Возместить убытки Управляющей организации в виде штрафов контролирующих органов в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, если их возникновение обусловлено принятием Собственниками решения об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».

4.2.36. В случае отчуждения помещения, принадлежащего Собственнику, уступить все свои права и обязанности перед Управляющей организацией, существующие на момент отчуждения, в том числе и по настоящему Договору новому собственнику путем включения в договор, на основании которого происходит отчуждение помещения, соответствующих условий об уступке прав и обязанностей в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту их перехода.

4.2.37. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату отдельных коммунальных услуг.

4.2.38. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.2.39. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2 настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- 1) производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- 2) заключить с ресурсоснабжающей организацией договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;
- 3) при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения и стоимости потребленных коммунальных услуг, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.

5.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт определен решением общего собрания Собственников.

5.2.1. Согласно протокола общего собрания собственников от _____ г. в период с _____ по _____ стоимость услуг/работ составляет:

- 1) Управление многоквартирным домом – 8 руб. с 1 кв.м. помещения Собственника.
- 2) Содержание общего имущества – 13,92 руб. с 1 кв.м. помещения Собственника.
- 3) Текущий ремонт общего имущества – 3,08 руб. с 1 кв.м. помещения Собственника.

5.3. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимого текущего ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору. Общая сумма платы по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.7. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.8. Управляющая организация либо уполномоченное ею лицо ежемесячно предъявляет:

- 1) Собственникам/нанимателям жилых помещений – квитанцию-извещение по каждому жилому помещению отдельно не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- 2) Собственникам/арендаторам/пользователям нежилых помещений – счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно. Собственники/арендаторы обязаны забрать счета на оплату самостоятельно в Управляющей организации не позднее десятого числа расчетного месяца.

5.9. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.10. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно

1) до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

2) до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет-фактуру самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счет-фактуры.

Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.11. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг единого расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.

5.12. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах, перечисленных в п. 5.10 настоящего Договора.

5.13. Если форма и содержание платежных документов для граждан и организаций не установлены Правительством или уполномоченным Правительством РФ органом, они определяются Управляющей организацией самостоятельно.

5.14. Индивидуальные (общие (квартирные) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией, и приняты ею в эксплуатацию.

5.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

5.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если оказание услуг и выполнение работ 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.

5.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Организация общего собрания

6.1. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

6.2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

6.3. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения собрания Собственников помещения Управляющей организации. Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его созыва.

6.4. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

6.5. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников, проведенном в очной и заочной форме с обязательным участием представителя Управляющей компании.

6.6. Выбор новой управляющей организации Собственниками возможен только при доказанности в установленном законодательством РФ порядке существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации, при этом решение общего собрания по указанным вопросам принимается общим собранием собственников, проведенном в очной и заочной форме с обязательным участием представителя Управляющей компании.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов,

расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.6. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору Собственниками/нанимателями/арендаторами.

7.7. Управляющая организация не отвечает за ненадлежащее состояние общего имущества, а также за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостаточности средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Управляющая организация уведомила собственников о необходимости проведения работ по содержанию или ремонту общего имущества, видах и стоимости работ, а также о необходимости сбора дополнительных денежных средств.

7.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома.

7.11. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.4.2.32, 4.2.33 Договора.

7.12. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем 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, Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством

7.13. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Собственниками возмещается Управляющей организации неустойка в размере трехмесячной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, формирующей цену Договора в месяце, предшествующем месяцу, в котором принято решение о расторжении Договора, если расторжение не связано с доказанностью существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации в соответствии с п. 9.6. настоящего Договора.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

8.3. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом, государственным учреждением и т.д. является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

9.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

9.3.3. При наступлении обстоятельств не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.3.4. При нарушении более 20% собственников от их общего количества в многоквартирном доме сроков оплаты, установленных п.5.10 настоящего Договора, если просрочка превысила трёхмесячный срок.

9.3.5. При нарушении Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 20% от платы, начисленной и предъявленной к оплате Собственникам за 3 предыдущих месяца.

9.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копии протокола счетной комиссии и бюллетеней голосования собственников;

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.5.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.5.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.5.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственником возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.7. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;
- стоимость потребленных, коммунальных услуг;
- стоимость приобретенных материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования. После их оплаты Управляющая организация передает указанные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

9.8. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, а также отказа от его пролонгации на новый срок Собственник обязан до даты прекращения действия настоящего Договора погасить всю числящуюся за ним задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, возместить все затраты Управляющей организации, указанные в п. 9.9. настоящего Договора.

9.9. В случае невыполнения в установленные сроки условия, указанного в настоящем Договоре, дата расторжения настоящего договора, указанная в решении общего собрания Собственников, автоматически переносится:

- 1) в случае избрания Собственниками новой управляющей организацией – на период до полного погашения задолженности всеми Собственниками или вновь избранной управляющей организацией;
- 2) в случае изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом – на период пока задолженность Собственников по оплате работ и услуг за весь период действия настоящего договора составит не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

9.10. Договор считается расторгнутым только после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками с учетом положений пп.2 п.9.11 настоящего Договора.

9.11. В случае досрочного расторжения Договора техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – представителю Администрации Центрального района города Сочи.

Предлагаемые изменения доводятся Управляющей организацией до сведения Собственника путем размещения их редакции на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты. В случае невозможности опубликования полной редакции изменений на оборотной стороне платежного документа публикуется информация о наличии таких изменений, а полные тексты изменения предоставляются по требованию Собственников в абонентских пунктах Управляющей организации.

Оплата по такому документу признается согласием Собственника на внесение соответствующих изменений.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Сочи, ул. Санаторная, д. 46 является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение (протокол от _____ г.) об утверждении условий настоящего Договора является ее полным и безоговорочным акцептом.

10.2. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с « _____ » _____ года. Договор действует в течение пяти лет.

10.3. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

10.4. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор.

10.5. Если собственник не проставил свою подпись на последней странице Договора, подписанием настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещения (бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение (акцептование) настоящего Договора управления.

10.6. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.8. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять проект договора в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Прочие условия

11.1. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

11.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.4 Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 10 настоящего Договора.

Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий Договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

Приложение №1: Перечень работ и услуг.

Приложение №2: Состав общего имущества многоквартирного дома.

12. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

12.1 Управляющая организация

ООО «Сочинская жилищно-строительная компания»

Индекс 354024 г. Сочи, ул. Пасечная 45/4

ОГРН 1122366008698, ИНН 2320202264, КПП 232001001

Р/с 40702810830060000362 Юго-Западный Банк ОАО Сбербанк России г. Ростов-на-Дону

_____/ Строкова Н.В. /

м.п.

12.2 Собственник квартиры №

1. Перечень услуг/работ:

- 1) Управление многоквартирным домом.
- 2) Содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 3) Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2. Характеристики и описание услуг/работ:**2. Характеристики и описание услуг/работ:**

1	Управление многоквартирным домом включает в себя:			
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости	6
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ	Ежемесячно	
1.3	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников	В рабочие дни	
		Подготовка и направление ответов на обращения		
		Выдача справок		
		Осмотр и активирование состояния общего имущества		
		Снятие с регистрационного учета Выдача иных документов в пределах компетенции		
1.4.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	Ежемесячно	
		Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома		
1.5.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно	
		Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно	
		Консультирование Собственников по вопросам расчетов	По рабочим дням	
1.6.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности;	Ежемесячно	
		Досудебная работа с должниками		
1.7.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений	1 раз в год	
		Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки установленные законодательством Российской Федерации	
		Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	По мере необходимости	
2	Содержание общего имущества включает в себя:			
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	Кровля	1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации	15,92
		Пожарное оборудование*	1 раз в год	
		Вентиляционные каналы и шахты	2 раза в год	
		Газовое оборудование	1 раза в год	
		Электрооборудование	1 раз в год	

		Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них Придомовая территория Фасады Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов	По мере необходимости.	
2.2.	Освещение помещений общего пользования и наружного освещения	Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп; Ремонт полугерметичной осветительной арматуры Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки Замена светильников наружного и внутреннего освещения	По мере необходимости	
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	По мере необходимости	
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Влажное подметание лестничных площадок и маршей Дератизация и дезинсекция Мытье пола кабины лифта* Мытье лестничных маршей Обметание пыли с потолков Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков Влажная протирка подоконников, перил, отопительных приборов* Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю 2 раза в год или более при необходимости 5 раз в неделю 2 раза в месяц в неделю 2 раза в месяц 1 раз в квартал 1 раз в неделю 5 раз в неделю	
2.5.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации*	Ежемесячно	
2.6.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<i>К весенне-летней эксплуатации:</i> Очистка кровель от посторонних предметов и мусора Укрепление водосточных труб, колен, воронок Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений Укрепление домовых знаков <i>К осенне-зимней эксплуатации:</i> Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней. Остекление и закрытие чердачных	С 1 апреля по 31 мая С обязательным составлением акта с 1 июня по 30 сентября	

		слуховых окон*		
2.7.	Уборка придомовой территории	Круглогодично: Подметание земельного участка	5 раз в неделю	
		Уборка мелкого мусора	По мере необходимости, но не чаще 5 раз в неделю	
		Ликвидация скользкости в зимний период	По мере необходимости, Но не чаще 5 раз в неделю	
		Кронирование кустарников и деревьев	2 раза в год	
		Грунтование и Окраска элементов благоустройства (ливневки, люки, трубы, перила и пр.)	1 раз в год	
2.8.	Благоустройство многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	Окраска элементов благоустройства	По мере необходимости	
		Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании	По мере необходимости	
		Затирка межшовных плиточных соединений	По мере необходимости	
2.9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Учет устранения недостатков	Круглосуточно, 7 дней в неделю	
		Восстановление условий безопасности граждан (за исключение кап. ремонта)		
		Обслуживание лифтового оборудования*	Ежемесячно	
2.10.	Прочие работы (внешнее и внутреннее благоустройство)	Телевизионная антенна	По мере необходимости	
		Покупка расходных материалов для уборки. А так же рабочего инвентаря.	По мере необходимости	
		Установка скамеек и прочих элементов внешнего и внутреннего благоустройства (в зависимости от пожеланий собственников)	По мере накопления денежных средств.	
3	3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя			
	Наименование имущества (конструкций)	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт фасадов, и других элементов фундаментов	Раз в 3-5 лет в зависимости от износа	3,08
3.2.	Стены и фасады	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	По мере необходимости	
3.3.	Крыши	Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	По мере необходимости	

3.4.	Оконные и дверные заполнения	Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков		
3.5.	Лестницы, крыльца) над входами в подъезды,	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков		
3.6.	Полы	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками		
3.7.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Замена при необходимости восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов		
3.8.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, (включая насосные установки в жилых зданиях)*	Восстановление работоспособности		
3.9.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	Технический ремонт 1 раз в год		
3.10.	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов		

*Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

** За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: 354008 город Сочи, ул. Санаторная, 46	
Тип постройки: Многоквартирный жилой дом	
Год постройки: 2018	
Этажность: Подъезд 1 11 ; Подъезд 2 11	
Количество квартир: 372	
Количество нежилых помещений: 50	
Общая площадь многоквартирного дома: 15880,2	
Общая площадь жилых помещений: 11600,8	
Общая площадь нежилых помещений: 2542,7	
Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0202001:1651	
Наименование элемента общего имущества	
Помещения общего пользования	Количество (м2) 1736,7
Межквартирные лестничные площадки	Подъезд 1 11 шт ; Подъезд 2 11 шт.
Лифтовые и иные шахты	Подъезд 1 1шт; Подъезд 2 1 шт.
Коллективные (общедомовые) приборы учета	PoWoGaz BCXH65 14568331
	NP73L.3-5-2 ном.10311788 т/т 400/5
Кровля	Металлочерепица по деревянным конструкциям
Водоснабжение	Счетчик водомера 1 шт.
Электроэнергия	ТП 1 шт.
Газоснабжение	ШРП 1 шт.
Год ввода в эксплуатацию систем МКД	2018 г. Срок гарантии 1 год.