

# Договор управления многоквартирным домом № 05-ЖФ.

г. Сочи

«06» февраля 2018 год

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилфонд», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **директора Мавритополеди Алены Владимировны, действующей на основании Устава**, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома**, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Камо, д. 70 (далее - Многоквартирный дом), на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом общего собрания № 01 от 01.02.2018г., именуемые в дальнейшем «Собственники» (**Приложение № 1**) с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - настоящий Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе № 1 от 01.02.2018г. и хранящегося в офисе Управляющей организации по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Искры, д. 17, пом. 1, копия у председателя Совета многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Камо, д.70;

б) номер технического паспорта - 001373;

в) серия, тип постройки: в паспорте не указан;

г) год постройки - 2015г.;

д) этажность – 10+цокольный этаж;

е) количество квартир - 230;

ж) общая площадь дома – 10076,80 кв.м.;

з) общая площадь жилых помещений – 8397,5,30кв.м.

и) общая площадь нежилых помещений - 751,5 кв.м.;

к) правовой акт о признании дома ветхим: отсутствует;

л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома - 1400 кв.м.;

м) кадастровый номер земельного участка: 23:49:0000000:7227.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять функции по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества с надлежащим качеством и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

- другие услуги.

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

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

3.1.7. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.8. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.9. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями. Осуществлять претензионную и исковую работу с неплательщиками.

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

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, в течение 5 дней рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать о результатах рассмотрения жалобы.

- в случае поступления иных обращений, в течение 30 (тридцати) дней рассмотреть обращение и проинформировать о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней направить ответ об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема граждан, а также доводить эту информацию иными способами.

3.1.12. Информировать о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения (связанного с ремонтом общего имущества дома) Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение.

3.1.17. На основании заявки (в этот же день) направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу или помещению Собственника.

3.1.18. Не допускать использования общего имущества Многоквартирного дома, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов для их использования, без соответствующих решений Совета дома.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов 15%, причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются 85% на работы по содержанию и ремонту общего имущества, либо на иные цели, определенные решением Совета дома. Сведения о наличии данных денежных средств предоставляются Совету Дома по запросу.

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

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.21. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

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

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

3.2.3. Готовить предложения общему собранию по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества;
- перечней работ и услуг на содержание и ремонт общего имущества.

3.2.4. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

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

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществлять обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг

сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты.

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

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

#### **3.4. Собственник имеет право:**

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также предложений и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

### **4. ЦЕНА И ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и приведенной в Приложении № 3 к настоящему Договору.

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых в соответствии с установленными тарифами, нормативами потребления и показаниями приборов учета.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленной в соответствии с решением общего собрания собственников.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, соразмерно доле помещения собственника, коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной организацией по поручению Управляющей организации.

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

4.9. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в платежном документе Управляющей организации.

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

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в установленном порядке.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

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

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании штрафные санкции – пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно.

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

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством и в размере действительного причиненного ущерба.

5.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет управляющая организация.

5.6. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам и действующему законодательству.

5.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования



Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий, описание повреждений имущества; разногласия, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

## **7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

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

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

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

7.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.9. В установленном законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по

Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами в установленном действующем законодательстве порядке с «01» марта 2018г.

9.2. Настоящий Договор заключен сроком на один год(а) и действует по «01» марта 2019 г.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения и дополнения к настоящему Договору, подписанные сторонами, являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 3 Приложения.

10.2. К настоящему Договору прилагаются:

10.2.1. Сведения о собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (Приложение № 1).

10.2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2)

10.2.3. Расшифровка тарифа на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, технических помещений и придомовых территорий по статьям затрат (Приложение № 3).

## 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО УК «Жилфонд»:  
Юридический адрес: 354066,  
Краснодарский край, г.Сочи,  
ул. Искры, д.17, пом.1  
ОГРН 1172375004383  
ИНН/КПП 2319062615/231901001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810630060005745  
Банк: Юго-Западный Банк  
ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону  
БИК 046015602 ИНН 7707083893  
КПП 232045006 ОГРН 1027700132195  
к/с 30101810600000000602  
г. Ростов-на-Дону

Директор \_\_\_\_\_ А.В. Мавритополиди

Собственник:

Сведения о Собственниках их подписи под настоящим Договором представлены в Приложении № 1 к настоящему Договору





**Расшифровка тарифа на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, технических помещений и придомовых территорий по статьям затрат.**

Адрес дома: г. Сочи, ул. Камо, д. 70

Общая площадь помещений, кв.м.		
Площадь жилых помещений, кв.м.		
Площадь нежилых помещений, кв.м.		
№	Перечень работ и услуг	Затраты руб. в месяц на 1 кв.м. жилой площади
1.	Обязательные работы по обслуживанию общего имущества дома согласно Постановлению Правительства №290	10,63
1.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирного дома.	0,10
1.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;	2,73
	Содержание и обслуживание общедомового прибора учета	0,53
	Содержание и обслуживание электрооборудования	1,10
	Содержание систем теплоснабжения	0,60
	Содержание систем водоснабжения	0,50
1.3.	Работы, по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества;	2,59
	Сухая и влажная уборка лестничных площадок, холла.	2,40
	Проведение дератизации и дезинсекции	0,19
1.4.	Работы по содержанию земельного участка;	1,10
	Подметание и уборка	1,00
	Хозяйственный инвентарь	0,10
1.5.	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах;	1,28
	Аварийно-диспетчерская служба	1,23
	Непредвиденные расходы	0,05

2.	Прочие работы и услуги, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома;	2,83
2.1.	Ремонт объектов внешнего благоустройства	0,30
2.2.	Ремонтно-строительные работы мест общего пользования	1,50
2.3.	Внутренние санитарно-технические работы на ЦО, ГВС, ХВ и канализации.	0,50
2.4.	Расходы по договорам со специализированными организациями.	0,53
3.	Техническое обслуживание лифта	3,80
4.	Текущий ремонт общего имущества дома. Затраты могут быть изменены по решению собственников. Средства аккумулируются и используются по решению совета дома,	0,80
5.	Спецодежда	0,10
6.	Расходы на управление, в том числе	2,60
	Организация эксплуатации жилищного фонда	1,50
	Административно-хозяйственные расходы (ведение лицевых счетов, квитанций, доставка, начисление и сборы)	0,60
	Ведение договорной, претензионной работы со сторонними организациями	0,50
7.	Рентабельность 5%	0,89
	<b>Итого:</b>	<b>18,82</b>







Приложение № 2  
к договору управления многоквартирным  
домом № 05-ЖФ от « 22 » 2018 г.

## **Состав общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

**Краснодарский край, г. Сочи, ул. Камо, д.70**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, в том числе:
  - межквартирные лестничные площадки;
  - лестницы;
  - коридоры;
  - кабины лифта
2. Крыша
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия).
4. Стены и перегородки (наружные, внутри подъездов и помещений общего пользования).
5. Двери, ограждающие вход в помещение общего пользования.
6. Окна, расположенные в помещениях общего пользования.
7. Земельный участок, на котором расположен дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (детская площадка).
8. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения, отопления и водоотведения.
9. Коллективные приборы учета.

Границы общего имущества определены в законодательстве Российской Федерации.