

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Рубцовск

« ____ » _____ 201 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Город ОК» в лице директора Мешкова Максима Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственник (и) (наниматель) _____

(фамилия, имя, отчество)

жилого помещения (квартиры) № _____ в доме № _____ по улице _____ общей площадью _____ кв. м., именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация с целью управления многоквартирным домом, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома № _____ по ул. _____, находящегося в г. Рубцовске, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении 1 к настоящему договору.

1.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню, приведенному в Приложении 2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ и услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

1.4. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией, которая вносит предложения о проведении капитального ремонта и рассматривает их на общем собрании собственников.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг и работ, определяемых в соответствии с порядком, установленном п. 1.3. указанные услуги оказываются в пределах сумм, полученных Управляющей организацией от Собственника во исполнение обязательств последнего по настоящему договору на момент проведения работ;

2.1.2. Разрабатывать и реализовывать перспективные (на срок действия договора) и текущие планы управления в соответствии с установленными настоящим договором целями и задачами;

2.1.3. Осуществлять планирование и организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту жилого дома;

2.1.4. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) установленного уровня качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, при условии своевременного проведения капитального ремонта инженерного оборудования;

2.1.5. Предоставлять на общем собрании собственников многоквартирного дома отчет о выполнении условий настоящего договора за год в течение первого квартала следующего года с приложением смет выполнения работ, первичных бухгалтерских и иных документов;

2.1.6. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг, устранению аварий;

2.1.7. Осуществлять контроль качеством текущего ремонта, текущего обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, выполняемых соответствующими подрядными организациями.

2.1.8. Выполнять работы и предоставлять услуги, не обусловленные настоящим договором, по отдельному заключенному соглашению.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать с Собственника оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством;

2.2.2. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника;

2.2.3. При невнесении, либо несвоевременном внесении собственниками помещений платы за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества дома, другие целевые платежи, установленные решением общего собрания собственников, разрушение и (или) порча жилого помещения, общего имущества дома, использования жилого помещения собственниками (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы;

2.2.4. Вносить предложения о пересмотре размера оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда, а также планировании ремонтных работ общему собранию собственников дома, находящегося в соответствии с настоящим Договором в управлении.

2.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, а так же подрядных работ по содержанию и эксплуатации жилищного фонда.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Обеспечивать выполнение условий настоящего Договора;

2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу жилого дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.

2.3.3. Выполнять обязанности, обусловленные Правилами пользования жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищного фонда и Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.3.4. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.3.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работников Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения, с предварительным уведомлением собственника помещения, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно;

2.3.6. Сообщать Управляющей организации об изменении места фактического проживания;

2.3.7. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать услуги, предусмотренные настоящим договором, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу;

2.4.2. Утверждать на общем собрании собственников жилого дома перечень, периодичность, объем работ и размер платежей по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.4.3. Устанавливать в принадлежащее помещение за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их проверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов, с учетом общедомовых приборов учета.

2.4.4. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом путем организации по управлению многоквартирным домом путем организации проверок в соответствии с решением общего собрания собственников;

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать без письменного разрешения Управляющей организации электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, осуществлять самостоятельный разбор воды из системы отопления, установку индивидуальных антенн, остекление и ограждение лоджий и балконов.

3. Порядок расчетов

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору включает в себя:

3.1.1. плату за содержание жилья, которая состоит из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

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

3.2. Размер оплаты за содержание жилья определяется как произведение соответствующей цены на общую площадь жилого помещения.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

3.4. При оказании Управляющей организацией дополнительных услуг, не входящих в перечень, предусмотренным настоящим договором, денежных средств, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

3.5. На момент составления настоящего договора сумма оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Приложением 3.

3.6. Внесение платы осуществляется Собственником на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых МУП «РКЦ».

3.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа, следующего за истекшем месяцем.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей предусмотренных настоящим договором Управляющая организация несет ответственность, установленную действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а так же вследствие непреодолимой силы.

4.3. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.4. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несет имущественную ответственность, за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей, владельцами нежилых помещений).

4.5. При просрочке платежей собственник обязан выплачивать пеню в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

4.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

4.7. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они решаются сторонами, путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

4.8. Все претензии по выполнению настоящего договора заявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 1 года.

5.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным.

6. Порядок разрешения споров

При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия в судебном порядке.

7. Условия изменения и прекращения договора, прочие условия.

- 7.1. Изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем дополнительного соглашения, составленного в письменной форме.
- 7.2. По решению общего собрания собственников помещений дома настоящий договор может быть расторгнут досрочно, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена за 60 дней в письменной форме.
- 7.3. Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий договор, за 60 дней предупредив Собственника о принятом решении.
- 7.4. При принятии решения одной из сторон о досрочном расторжении договора либо вследствие окончания срока действия настоящего договора, Управляющая организация обязана осуществить передачу технической и иной документации представителю, назначенному общим собранием собственников с составлением передаточного акта технического состояния общего имущества дома, а Собственники помещений оплатить сложившуюся задолженность по п. 3.2 настоящего договора или по согласованию сторон подписать график погашения сложившейся задолженности по п.3.2. договора.
- 7.5. Действия настоящего договора прекращаются по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
- 7.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

«Управляющая организация»

Собственник(и)

ООО УК «Город ОК»
658222, г. Рубцовск, ул. Северная -23,
ИНН/КПП :2209043592 /220901001
ОГРН 1142209000463,
Юридический адрес: 658206, г. Рубцовск,
ул. Ленина 62-55,
Почтовый адрес: 658206, г. Рубцовск,
ул. Северная – 23 пом.97
тел./факс (385 57) 2-66-55
к/с 30101810200000000604
БИК 040173604
Алтайское ОСБ № 8644 Сбербанка РФ г. Барнаул
р/с № 40702810302000003291

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Директор ООО УК «Город ОК»

/_____ М.В. Мешков

_____/_____