

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Рубцовск

«_____» _____ 200__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш Дом» в лице директора Дуброва Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник (-и)

жилого помещения № _____, дома № _____ по ул. _____, 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 на рассмотрение общего собрания собственников.

II. 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 ремонтам 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 за 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:

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. использовать жилой дом, жилое помещение в соответствии с их назначением, бережно относиться к жилому дому, помещению, санитарно-техническому оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

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

2.3.3. своевременно, в установленные договором сроки, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.3.4. обеспечивать беспрепятственный доступ в помещение работников служб Управляющей организации для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, и проведения работ в соответствии с настоящим договором с предварительным уведомлением за 3 дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно. В случае вынужденного отсутствия представлять в организацию по обслуживанию жилищного фонда сведения о своем местонахождении и способе доступа в жилое помещение с целью предотвращения и устранения аварийных ситуаций;

2.3.5. сообщать Управляющей организации об изменении места фактического проживания;

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

2.4.3. предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении обязательств по настоящему договору.

III. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.1.1. плату за содержание жилья, которое 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 платы 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. На момент составления настоящего договора суммы оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с Приложением 3.

3.5. Внесение платы осуществляется Собственником на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выставленных Управляющей организацией.

3.6. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 15 числа, следующего за истекшим месяцем.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность Управляющей организации:

4.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность установленную действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что ненадлежащее исполнение условий договора оказалось вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие непреодолимой силы (природные стихийные бедствия, военные действия, массовые заболевания (эпидемии), гражданские волнения, забастовки).

4.2. Ответственность Собственника:

4.2.1. 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.

4.2.2. 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).

4.2.3. При просрочке платежей обязан выплачивать пеню в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

4.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

V. 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.

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме.

6.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

VII. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания»
«Наш Дом»
658200 г. Рубцовск,
ул. Тракторная, д. 3
ИНН 2209034968
КПП 220901001

СОБСТВЕННИК

1. (подпись и Ф.И.О.)
(паспортные данные)
2. (подпись и Ф.И.О.)
(паспортные данные)
3. (подпись и Ф.И.О.)
(паспортные данные)