

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Невинномысск

_____ 2015 г.

Собственник (наниматель) квартиры № ___ (жилого помещения) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, _____, действующий на основании _____,

_____, далее именуемый «Пользователь», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационный участок № 3», далее именуемое «Управляющая организация», в лице управляющего Куличенко Олега Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию Пользователей помещений в Многоквартирном доме (далее МКД) в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению МКД, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, (протокол № ___ от _____ 20__).

1.3. Место исполнения договора управления Ставропольский край г. Невинномысск, ул. _____, дом № _____.

1.4. Дата начала оказания услуг _____

1.5. Телефон диспетчерской службы Управляющей компании (86554) 6-56-70.

1.6. Договор заключается на срок с _____. 2015 года по _____. 2015 года.

1.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора управления по окончании срока его действия договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях на основании п.6 ст.162 ЖК РФ, с учетом п. 5.3. настоящего договора

2. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД, ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МКД

2.1. Оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, осуществляется Управляющей организацией самостоятельно и с привлечением третьих лиц.

2.2. Уполномоченный представитель Пользователей, либо сам пользователь, имеет право участвовать в приемке оказанных услуг. В случае несогласия с фактом оказания услуг, либо качеством оказанной услуги, должна быть предоставлена претензия в диспетчерскую службу Управляющей организацией. Претензия подается в день оказания услуги.

2.3. По результатам оказания услуг, ежемесячно составляется акт в количестве 2 экземпляров и направляется уполномоченному представителю Пользователей до 5 числа месяца следующего за отчетным, который обязан его подписать в пятидневный срок и вернуть 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанный экземпляр акта или письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2.4. Уполномоченным представителем Пользователей является Председатель совета МКД, а в случае его отсутствия любой из членов совета МКД.

3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Перечень, тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг, предоставляемых Пользователям, указан в приложении № 3 к настоящему договору.

3.2. Кроме коммунальных услуг, указанных в Приложении №3 к договору Пользователь вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

3.3. При предоставлении, начислении и оплате коммунальных услуг стороны руководствуются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354. (далее «Правила предоставления коммунальных услуг»).

3.4. Количество проживающих в жилом помещении граждан признается равным количеству зарегистрированных граждан с учетом временно отсутствующих или числу граждан, указанных в акте об установлении количества проживающих граждан, составленном по результатам проведенной проверки.

3.5. Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию осуществляется управляющей организацией на основании заявки Пользователя жилого или нежилого помещения.

3.6. Показания индивидуальных приборов учета предоставляются Пользователем в Управляющую организацию с 23 по 25 число расчетного месяца.

3.7. Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях: не отображения приборами учета результатов измерений; нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки; механического повреждения прибора учета;

превышения допустимой погрешности показаний прибора учета; истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

3.8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальной услуги производится в случаях, предусмотренных «Правилами предоставления коммунальных услуг».

3.9. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин приостановки, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. обеспечивать такое управление Домом, при котором создаются благоприятные и безопасные условия проживания граждан;

4.1.2. обеспечивать предоставление Пользователям помещений коммунальных услуг, в соответствии «Правилами предоставления коммунальных услуг»;

4.1.3. рассматривать заявления и жалобы Пользователей в течение 10 (десяти) дней со дня их поступления и принимать меры по устранению выявленных замечаний;

4.1.4. своевременно уведомлять Пользователей о невозможности выполнения каких-либо работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, в том числе в связи с отсутствием финансирования этих работ.

4.1.5. нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Ставропольского края и актами органов местного самоуправления.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. требовать от Пользователей своевременного внесения платы по настоящему договору;

4.2.2. по согласованию с Пользователем производить осмотр технического состояния инженерного оборудования жилых и нежилых помещений в помещении Пользователя, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

4.2.3. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Пользователем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета коммунального ресурса, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

4.2.4. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Ставропольского края и актами органов местного самоуправления.

4.3. Пользователи помещений обязаны:

4.3.1. предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих их право собственности или пользования на помещение;

4.3.2. в случае отчуждения помещения одновременно погасить задолженность по настоящему договору в полном объеме, известив Управляющую организацию о переходе прав;

4.3.3. допускать представителя управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра общего имущества МКД, снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета;

4.3.4. производить за свой счет ремонт, поверку и замену приборов учета, своевременно осуществлять поверку приборов учета коммунальных услуг;

4.3.5. предоставлять Управляющей организации информацию и документацию, необходимую для управления Домом;

4.3.6. производить за свой счет ремонт общего имущества МКД, если общему имуществу причинен вред по вине Пользователя;

4.3.7. обеспечить немедленный (в срок не более одного часа) доступ в помещение представителям Управляющей организации или подрядной организации для выполнения работ по ликвидации аварий, создающих угрозу нанесения ущерба другим помещениям в доме;

4.3.8. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания МКД, а также Правила содержания общего имущества собственников в МКД;

4.3.9. предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

4.3.10. нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Ставропольского края и актами органов местного самоуправления.

4.4. Пользователи имеют право:

4.4.1. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платы за помещение в связи с невыполнением обязательств по объему и качеству услуг;

4.4.2. обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации;

4.4.3. требовать от Управляющей организации отчета о выполнении договора и расходовании средств платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества.

4.4.4. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Ставропольского края и актами органов местного самоуправления.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества по настоящему договору составляет _____ рублей _____ копеек, за 1 кв. м площади помещения собственника в месяц, в том числе _____ рублей за управление и содержание, _____ рублей за текущий ремонт.

5.2. Размер платы определен в соответствии с Решением Общего собрания собственников помещений дома (Протокол № _____ от _____ г.) и установлен на _____ год.

5.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества по настоящему договору изменяется ежегодно с 01 января, путем умножения действующего размера платы на прогнозируемый уровень инфляции на год в котором будут оказываться услуги (выполняться работы). Размер прогнозируемого уровня инфляции определяется в Федеральном законе РФ «О ФЕДЕРАЛЬНОМ БЮДЖЕТЕ НА ____ (соответствующий)____ ГОД», в соответствии с Решением Общего собрания собственников помещений дома.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из тарифов утвержденных в установленном законом порядке.

5.5. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в порядке, определенном ЖК РФ.

5.6. Плата за управление, содержание и текущий ремонт и коммунальные услуги вносится на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

5.7. В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые Управляющей компанией коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то полученная плата делится между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе, согласно п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ.

5.8. Не подписание договора управления многоквартирным домом, утвержденного решением Общего собрания, не освобождает Пользователя от обязанности по внесению платы за помещение, согласно п. 5 ст. 46 ЖК РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или некачественное выполнение своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Пользователи помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ за каждый день просрочки платежа.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение ущерба, если будет доказано, что Пользователю было известно о произошедшей аварии, однако он не сообщил о ней в диспетчерскую службу управляющей организации, что привело к причинению ущерба имуществу Собственнику или третьих лиц.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Управляющая организация отчитывается об исполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год в первом квартале года следующим за отчетным.

7.2. Все термины и определения используемые в настоящем договоре толкуются так как они истолкованы в нормативно-правовых актах органов власти всех уровней в Российской Федерации.

7.3. Во всем что не указано в настоящем договоре стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Все документы, являющиеся приложением к настоящему договору перечисленные в разделе 8, размещаются на сайте Исполнителя <http://nevreu3.ru/> и выдаются в течении 3-х дней в виде заверенной копии, по требованию Пользователя.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2: Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3: Перечень, тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационный участок № 3»

Местонахождение 357114, г. Невинномысск, ул. Северная, 4а ОГРН 1092648000940 ИНН 2631040143 КПП 263101001
р/с 40702810101003214190 в Филиале АКБ ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК г. Ставрополь
к/сч № 3010181080000000787 БИК 040702787

Управляющий

О.А. Куличенко

Паспорт серии _____ № _____ выдан « _____ » _____ г. кем _____
Место регистрации _____

подпись _____ (_____)