

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Спасск

« _____ » _____ 20__ г.

ООО «МРС-Регион», действующее на основании Устава, в лице директора Волобуева Валентина Викторовича, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник помещения дома по адресу Рязанская обл., Спасский район, г.Спасск ул. _____ дом _____ корп. _____ кв. _____ общей площадью _____ кв.м., в лице _____

1. Предмет договора и общие положения

- 1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за плату согласно перечню, приведенному в приложении № 1 к договору и обеспечение предоставления коммунальных ресурсов в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Спасск ул. _____ дом _____ (далее - многоквартирный дом). Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № _____ от « _____ » _____ 20__ года.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

- 2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему Договору), также перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирных домов.
- 2.1.2. Предоставлять следующие основные услуги по управлению многоквартирным домом:
- а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
 - б) организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам;
 - в) проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственников;
 - г) организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
 - д) планирование работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования, физические объемы ремонтно-строительных работ по текущему ремонту многоквартирного дома на календарный период определяется объемом средств статьи текущего ремонта в цене договора с учетом региональных индексов сметной стоимости, действующих на этот период.
 - ж) ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
 - з) прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан.
- 2.1.3. Выполнение дополнительных поручений по управлению многоквартирным домом :
- а) установка и обслуживание общедомовых приборов учета;
 - б) заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества многоквартирного дома;
 - в) организация проведения капитального ремонта на средства собственников;
 - г) другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. Собственники обязуются:

- 2.2.1. Производить полную оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.
- 2.2.2. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов связанных с управлением многоквартирным домом.
- 2.2.3. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. Для устранения аварий обеспечить доступ специалистов в любое время суток.
- 2.2.4. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе

коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

2.2.5. В установленном порядке согласовывать с уполномоченными органами переоборудование инженерных сетей, изменения в конструкции здания. При принятии решения в письменной форме уведомлять Управляющую организацию.

2.2.6. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников.

3. Права Сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.2. При необходимости вносить предложения по внесению изменений в план мероприятий по текущему ремонту при согласовании с уполномоченным представителем Собственников с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работу по восстановлению конструкций в первоначальное состояние за счет средств собственника, нанимателя или арендатора помещения.

3.1.5. Ежемесячно размещать на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников, нанимателей, арендаторов помещений несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

3.1.6. Осуществлять контроль за объемом и качеством капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.7. По своему усмотрению направлять средства, полученные в результате ресурсосберегающих мероприятий, на погашение задолженности собственников жилья по оплате за жилищно-коммунальные услуги, на проведение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.2.3. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, заливания жилого или нежилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.2.5. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставленных коммунальных услуг.

3.2.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, определенном Управляющей организацией.

3.2.7. При необходимости заказать дополнительные объемы работ по текущему ремонту, не предусмотренные условиями настоящего договора. Порядок оплаты дополнительных работ (единовременный взнос или изменение цены договора) определяется решением общего собрания собственников жилья.

4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора управления устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества, и действует на период выполнения Управляющей организацией функций по договору в течение календарного года.

4.2. Цена договора может быть пересмотрена при принятии Собственниками помещений решения на общем собрании о проведении капитального ремонта.

4.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение предоставления

которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п.1.1. настоящего договора.

4.4. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги и их размеры.:

4.4.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого собственника, нанимателя и арендатора пропорционально занимаемой ими площади жилых и нежилых помещений и составляет _____ руб. за 1 м² в месяц на текущий календарный год.

4.4.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение.

4.4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

-на основании показаний индивидуальных приборов учета,

-при отсутствии индивидуальных приборов учета у собственников, нанимателей и арендаторов помещений по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления.

4.4.4. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж) рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Рязанской области и соответствующим решением органа местного самоуправления.

4.4.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт помещений устанавливается решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома на новый календарный год не более одного раза в год. Если общим собранием решение принято не было, размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается Управляющей организацией. Установленный Управляющей организацией на новый календарный год размер платы не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемый органом местного самоуправления для нанимателей по договору социального найма жилого помещения. Вновь установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об изменении размера платы. Об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Управляющая организация уведомляет Собственника путем размещения соответствующего объявления. Заключение дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется.

4.6. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги:

4.6.1. Плата за содержание и ремонт помещений и плата за коммунальные услуги вносятся собственниками, нанимателями и арендаторами помещений на расчетный счет Управляющей и Ресурсоснабжающих организаций соответственно. Управляющая организация при заключении договоров с Ресурсоснабжающими организациями выступает по поручению Собственников, от их имени и за их счет. Плата за содержание и ремонт помещений может быть перенаправлена непосредственно поставщикам жилищных услуг с расчетно-кассового центра распоряжением Управляющей организации.

4.6.2. Плата за содержание и ремонт помещений и плата за услуги отопления по каждому незаселенному, несданному в аренду помещению вносятся из расчета размера такой платы за период их незаселения, отсутствия договора аренды Собственниками помещений.

4.6.3. При установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений с учетом платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по жилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей, размер платы в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносит Наймодатель.

4.6.4. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством..

4.6.5. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги в полном объеме.

4.6.6. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется собственниками, нанимателями и арендаторами помещений на расчетный счет Управляющей организации через Сбербанк или непосредственно в кассу организации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору согласно его условиям и действующим законодательством.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

-невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственникам ее виновными действиями.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам контроля за исполнением условий настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

6.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет уполномоченным лицам отчет о выполнении настоящего договора. В отчете указываются сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему договору.

7. Сроки действия Договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «___»_____ 20__г. Настоящий договор заключен сроком на один год. В случае, если за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок с учетом п.4.5.5 настоящего договора.

7.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение и дополнение к настоящему Договору оформляются путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

7.4. Приложения к договору являются неотъемлемой частью договора:

Приложение № 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры по пунктам настоящего Договора разрешаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Собственников, второй - у Управляющей организации.

Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Юридические адреса и подписи Сторон

«Управляющая организация»

ООО «МРС-Регион»,
391050, Рязанская обл., Спасский р-н
г. Спасск-Рязанский
р/с 40702810753000009034
в Рязанском ОСБ №8606 г. Рязани
к/с 3010181050000000614
БИК 046126614
ИНН 6220007860
КПП 622001001

«Собственник»

Директор ООО «МРС-Регион»

_____/ В.В. Волобуев /

к договору № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Перечень строительно-ремонтных работ имущества общего пользования

1. Ремонт подъездов:
 - а) штукатурка, побелка, покраска;
 - б) входные двери, навесы, крыльцо
2. Ремонт вытяжек
3. Ремонт отливов окон, мест общего пользования
4. Ремонт кирпичной кладки
5. Ремонт отмостки
6. Ремонт цоколя
7. Ремонт кровли
8. Ремонт и техническое обслуживание общих коммуникаций канализационной сети
9. Ремонт межблочных швов
10. Ремонт и техническое обслуживание общих коммуникаций системы холодного водоснабжения
11. Ремонт эл. проводки в местах общего пользования

Директор ООО «МРС-Регион»
_____/ В.В. Волобуев /

Заказчик
