

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

" " _____ 20__ г.

Кармское

Настоящий договор заключен на основании Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома (протокол № 1 от «8» 11 2007 г.), проведенного в форме заочного голосования, между Сторонами: с одной стороны Управляющей организацией «МФАП „Кармское“», в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемой в дальнейшем "Управляющая организация", и с другой стороны собственниками жилого дома, расположенного по адресу: *с. Кармское 9/12*, в лице определенного общим собранием уполномоченного лица – Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Одинцовского муниципального района, в лице *Сидоров Ю. В.*

именуемыми в дальнейшем "Собственники", о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: *с. Кармское 9/12* в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени договоров с подрядными организациями, по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников.

2.1.2. Подготовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение, а также подготовить предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.4. Организовать начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, осуществлять сбор и перерасчет платежей потребителям за предоставленные жилищно-коммунальные услуги с учетом норм действующего законодательства, осуществлять меры по взысканию с потребителей задолженности при не оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам

2.1.5. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию в связи с исполнением предмета настоящего договора с правом передачи полномочий по договору третьим лицам.

2.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.8. Осуществлять подготовку документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, а также хранение копий правоустанавливающих документов на помещения и копий документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.9. Выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников.

2.2. Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их проведения определяются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

2.3. Порядок предоставления коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года №307.

2.4. По соглашению сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором, услуги и работы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений (квартиры, комнаты, нежилого помещения). В этом случае представители сторон подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ по форме определенной в Приложении № 2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства

РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом и актом проверки технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границами эксплуатационной ответственности между общедомовыми и квартирными коммуникациями, если соглашением сторон не установлено иное, являются соединения или контакты отключающих устройств, обращенные к квартире, либо при их отсутствии – первые стыки присоединений к стояку.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и оказания прочих услуг контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. Составить Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности в первый месяц после вступления настоящего Договора в силу. (Приложение №1)

3.1.4. Предоставлять уполномоченному собственникам лицу в первый квартал текущего года за прошедший письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, задолженность собственников помещений за оказанные жилищно-коммунальные услуги, а также перечень и стоимость работ и услуг, выполненных в отчетном году Управляющей организацией, перечень работ, которые необходимо выполнить в текущем году.

3.1.5. Предоставлять за плату коммунальные услуги потребителям.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения любых работ и услуг в многоквартирном доме.

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственных возможностей Управляющей организации.

3.2.3. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечень работ и услуг по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе вынести этот вопрос на общее собрание Собственников помещений.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.5. В случае непредставления Собственником или иными пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Одинцовского муниципального района нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.6. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Уведомление Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или на специальных информационных стендах внутри подъезда.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании их не по назначению.

3.2.8. Представлять интересы собственников по вопросу возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные Жилищным Кодексом и настоящим Договором.

3.3.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри его помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.4. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.5. Не допускать установки самодельных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.6. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.8. Допускать в помещение представителей Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.9. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) в согласованное время явиться в Управляющую организацию.

3.3.10. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим Управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и нести ответственность за их действия и бездействия.

3.3.12. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.13. При отчуждении помещения третьим лицам, вносить в договор отчуждения условие о заключении договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на помещение, после окончательного расчета за оказанные услуги и выполненные работы.

3.3.14. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования в установленном законом порядке.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг определяются решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также изменение тарифов осуществляется по согласию сторон на ежегодном общем собрании, если иное не установлено договором. Размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным (рекомендованным) Органами местного самоуправления.

4.2. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2007 год определяется в соответствии с Решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района от 22.12.2006г. №9/12 в зависимости от благоустройства жилого фонда, а с 01.01.2008г. в соответствии с действующим законодательством РФ и п.4.1. настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307, на 2007 год в соответствии с Решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района от 22.12.2006г. №9/12 в зависимости от благоустройства жилого фонда, а с 01.01.2008г. в соответствии с действующим законодательством РФ и п.4.1. настоящего Договора.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится по отдельному договору в соответствии с нормами действующего законодательства. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.5. Плата за предоставленные жилищно-коммунальные услуги собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.6. В случае просрочки оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 4 настоящего Договора Управляющая организация прекращает за счет неплательщика предоставление услуг по договору.

4.7. Средства, полученные при экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг распределяются следующим образом:

- используются по усмотрению Собственников, если эти средства были получены в результате перепл. жилищные, коммунальные и прочие услуги;
- используются по усмотрению Управляющей организации, если эти средства были получены в результате мероприятий, проведенных Управляющей организацией.

4.8. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, необходимые для поддержания данного помещения в исправном состоянии, если иное не установлено соглашением сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить представителей другой Стороны в письменной форме о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома на содержание и ремонт.

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

5.6. Собственники и наниматели несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут и (или) изменен по соглашению сторон или в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Расторжение настоящего Договора допускается при наличии другого договора, вступающего в силу с момента расторжения настоящего, или решения Собственников о выборе иного способа управления.

6.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику, на основании решения общего собрания Собственников или нотариусу на хранение.

6.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу через 30 дней после его подписания сторонами.

7.2. Настоящий договор заключается на пять лет, которые исчисляются с даты вступления договора в силу.

7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - в Управляющей организации, третий - в Администрации Одинцовского муниципального района с документами, подтверждающими проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.
- Приложение № 2 - Акт выполненных заранее не учтенных работ.
- Приложение № 3 - Термины

8.6. Все приложения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно, подписываются сторонами и имеют юридическую силу. От имени Собственников право подписи предоставляется Уполномоченному лицу, на основании решения Общего собрания собственников помещений.

8.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

“Управляющая организация”:
ООО “УО” “Каринское”
Юрид. адрес: 143097, Моск. обл., Одинцовский район,
Каринское, д/10, кв.63, почт. адрес: он же.
расчетный счет № 40702810500000000292 в МКБ
“ОДИНБАНК” (ООО), кор.счет
0101810900000000958, БИК 044583958,
ИНН/КПП 5032023970/503201001, ОГРН
телефон 697-62-00

от лица Собственников
на основании протокола общего собрания
от *14.06.2018* № *1*
Комитет по управлению муниципальным имуществом
администрации Одинцовского муниципального района
Васильев Ю. В. (подпись) (Ф.И.О.)
М.П.