

ДОГОВОР № 612-7
управления многоквартирным домом

город Инза
Ульяновской области

" 09 " 09 2014 год

Общество с ограниченной ответственностью "Межмуниципальный коммунальный комплекс", именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Рамазанова Олега Рашидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник жилого помещения (квартиры) №2/1 дома №2/1 по ул. Парковая в г.Инза, Ульяновской области, именуемая в дальнейшем "Собственник", действующая от своего имени и в своих интересах, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Ульяновская область г. Инза, ул. Парковая, дома №2/1 квартира №6, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, включая содержание и текущий ремонт общего имущества, а так же представление интересов собственника перед третьими лицами, неразрывно связанных с многоквартирным домом.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту и содержанию мест общего пользования, по капитальному ремонту (в случае их финансирования собственниками вне условий настоящего договора, в рамках исполнения других договоренностей либо реализации федеральных, региональных и муниципальных программ), по приему и перераспределению коммунальных услуг и других работ, связанных с содержанием многоквартирного дома.

В отношениях с Исполнителями и другими третьими лицами Управляющая организация действует от имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ, а так же их стоимость, по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждены общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме: протокол №6/н от «01» августа 2013г., или, в случае отсутствия соответствующего решения Собственников, стоимость определяется решением органа местного самоуправления: решение Совета депутатов МО «Инзенское городское поселение»

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.2.2, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства, тарифа (установленного собственниками или органом местного самоуправления).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора со дня его подписания сторонами и:

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи.

3.1.3. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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, а так же работ, не вошедших в п.2.2 настоящего договора.

3.1.5. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному

Собственник / *Подпись*

Управляющая организация / *Подпись*

специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. Сдавать в аренду нежилые подвальные, чердачные и иные (входящие в состав общего имущества) помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей организации.

3.2.4. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.6. Требовать от Собственника дополнительной оплаты работ (соразмерно его площади в праве общей площади многоквартирного дома), не вошедших в п.2.2 настоящего договора, выполненных Управляющей организацией в целях устранения аварийной ситуации на многоквартирном доме по рыночным ценам, действующим на момент выполнения таких работ.

3.2.7. Не выполнять и не оплачивать работы, которые не определены п.2.2 настоящего договора.

3.2.8. Не выполнять и не оплачивать работы, которые определены п.2.2 настоящего договора, но на момент необходимости выполнения указанных работ, денежные средства за которые не уплачены Собственниками.

3.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией за выполнение работ, не указанных в п.2.2 настоящего договора, возложенные на Управляющую организацию третьими лицами, включая административные и судебные инстанции.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещения 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 помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения за работы, указанные в п.2.2 настоящего договора и путем дополнительной оплаты работ по рыночным ценам за работы, не указанные в п.2.2 настоящего договора.

Ежемесячно вносить плату за услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Возмещать Управляющей организации расходы, понесенные ей за выполнение работ, не указанных в п.2.2 настоящего договора, возложенные на Управляющую организацию третьими лицами, включая административные и судебные инстанции, а так же производить дополнительную оплату работ (соразмерно его площади в праве общей площади многоквартирного дома), не вошедших в п.2.2 настоящего договора, выполненных Управляющей организацией в целях устранения аварийной ситуации на многоквартирном доме по рыночным ценам, действующим на момент выполнения таких работ.

3.3.6. Своевременно производить капитальный ремонт многоквартирного дома как в целом, так и отдельных конструктивных элементов и частей инженерного оборудования.

3.3.7. Не производить работ, связанных с: переустройством (реконструкцией) жилого помещения; установлением нового оборудования на сетях, присоединенных к общему инженерному оборудованию; изменением архитектурного облика фасада многоквартирного дома; устройством вспомогательных приборов в местах общего пользования и на фасадах дома (антенны, бельевые веревки, дополнительные выходы и пр.) без согласования с Управляющей организацией и соответствующих технических условий, выданных Управляющей организацией.

3.3.8. Нести расходы лично, соразмерно площади жилого помещения в праве общей площади многоквартирного дома, связанные с разницей между показаниями приборов учета, размещенных в помещениях собственников и общедомовым прибором учета потребляемых услуг (электро- газо- тепло- и водоснабжения).

3.3.9. Самостоятельно разрешать вопросы, связанные с выполнением работ, не вошедших в п.2.2 настоящего договора, в случае отказа их выполнения Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ, предусмотренных п.2.2 настоящего договора.

3.4.2. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.4. Взыскивать с Управляющей организации в судебном порядке возмещения убытков, причиненных в следствии неисполнения Управляющей организацией обязательств, отраженных в п.2.2 настоящего договора.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на Общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме или органом местного самоуправления.

4.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, а также на Общем собрании Собственников жилых помещений.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за услуги.

Собственник

Управляющая организация/

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, ей выносится предупреждение и дается шесть месяцев для улучшения работы.
- 5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или перевыбор управляющей организации не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией, без расторжения настоящего договора в общем порядке, предусмотренном п.6.3 настоящего договора.
Договор расторгается с каждым собственником многоквартирного дома.
- 6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
- 6.3. Договор может быть расторгнут:
 - в одностороннем порядке, по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией дважды своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 60 рабочих дней;
 - в одностороннем порядке, по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 60 дней, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
 - по соглашению сторон;
 - в связи с окончанием срока его действия;
 - в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.
- 6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

- 7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается собственниками жилых помещений многоквартирного дома или Управляющей организацией.
- 7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на официальном сайте Управляющей организации.
- 7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения или Управляющей организации.
Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор вступает в силу с момента подписания и распространяется на правоотношения, возникшие со дня его подписания сторонами по день окончания, в срок, определенный п.8.2 настоящего договора.
- 8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
- 8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе настоящего договора.
- 8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ

Собственник:
 г.Игза, Ульяновской области, ул. Парковая, дом №2/1 кв. №...
 вид на жительство иностранного гражданина...
 владеющий на праве собственности жилым помещением, расположенным по адресу: г.Игза, Ульяновской области, ул. Парковая, дом №2/1 кв. №...
 №... на основании: Свидетельства о государственной регистрации недвижимости...
 № телефона: ... Email: ...
 Счет в банке №... Наименование банка: ...

Управляющая организация:
 Общество с ограниченной ответственностью «Межмуниципальный коммунальный комплекс» (ООО «МКК»)
 Адрес (юр./факт.): 433030, Ульяновская обл., г.Игза, ул.Красных Бойцов, д.18, офис №7
 ИНН/КПП: 7309004853/730901001
 ОГРН: 1147309000255
 Р/сч.: 40702810069000095234 в отделении 8588 ОАО «Сбербанк России» г.Ульяновск
 К/сч.: 30101810000000000602
 БИК: 047308602
 тел.: +7 (927) 803 47 93
 E-mail: uk73mkk@mail.ru
<http://www.mkk.3du.ru/>

10. ПОДПИСИ

Собственник: _____
 Управляющая организация: _____
 ООО «МКК»
 О.Р.Рамазанов



Собственник: _____ Управляющая организация: _____