ДОГОВОР № 243
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск
«01» июня 2008 г.

Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Ульяновска в лице и.о. Председателя Павлова Андрея Федоровича, на основании Положения, и на основании Постановления мэра от 25.12.2002 г. № 2096 «О включении в муниципальную казну муниципального жилищного фонда», являющийся представителем собственника помещений, общей площадью 401,35 м², расположенных по адресу: г. Ульяновск, ул. Полетаев, д. 1, именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны, и Управляющая организация Открытое акционерное общество «Домоуправляющая компания Железнодорожного района», именуемая в дальнейшем Управляющая компания, в лице Генерального директора Гурьяноваа Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1 На основании решения Общего собрания Собственников (Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. Полетаев, д. 1) Собственники передают, а Управляющая компания принимает полномочия по управлению многоквартирным домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1.Управляющая компания по заданию Собственника, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме № 1, по улице Полетаев г. Ульяновска. Предоставлять от его имени и в его интересах коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором согласно ст 158 Жилищного кодекса РФ.

2.2. Состав общего имущества собственников помещений в доме № 1 по ул. Полетаев г. Ульяновска определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ № 491 от 31 августа 2006 г. «Об утверждении правил содержания имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать работы по содержанию и текущему ремонту имущества Собственников помещений в объеме собранных средств с жителей дома № 1 по ул. Полетаев г. Ульяновска в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 1 к настоящему Договору), а также «Перечнем работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (Приложение 2 к настоящему Договору).

Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленных Постановлением Главы Администрации г. Ульяновска.

3.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственников» многоквартирного дома по отдельным решениям собственников в доме № 1, по ул. Полетаев г. Ульяновска, принятом в соответствии с Жилищным кодексом РФ(п.п.2, п.1.1. ст.154) и Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г., либо при целевом выделении бюджетных средств на капитальный ремонт данного дома.

3.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику в многоквартирном доме, по его поручению и от его имени, коммунальных услуг надлежащего качества, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23

мая 2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», учитывая степень благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставить Собственнику, либо иным лицам (пользователям, нанимателям помещений, принадлежащих Собственнику), виды услуг.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. Осуществлять начисление и принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги с последующей оплатой ресурсоснабжающим организациям от имени Собственника, а также в соответствии с п.4.ст.155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, с привлечением для этих целей специализированной организации. Кроме того, по распоряжению собственника, отраженному в любом документе, в том числе и в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте договора, на всех нанимателей и арендаторов помещений.

3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании.

3.1.8. Требовать от Собственника платы, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленном законодательством и настоящим Договором сроки, с учетом применения п.3.1.5 и п.3.2.3 Договора.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику), в сроки, установленные законодательством.

3.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порчи их имущества.

3.1.11. Вести и хранить имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, производимым ремонтом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Заказывать, в случае необходимости, техническую документацию на многоквартирный дом за счет средств Собственника.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования.

3.1.13. Информировать Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) в течении суток при обнаружении неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и инженерных коммуникаций вне дома о продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором. О плановых перерывах предоставления коммунальных услуг информировать не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. Информировать в письменной форме Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги не позднее 10 дней со дня принятия новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт помещения.

3.1.15. Обеспечить Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. Организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения;

3.1.18. Организовать систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг по критериям, установленным Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с приложением № 1 к Правилам « Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

3.1.19. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год- не ранее, чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.20. Вести подомовой учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.21. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника.

3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта, отражающего нанесение ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику).

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику), передавать ее другим лицам, в том числе организациям, без их письменного разрешения или наличия иного законного основания.

3.1.24. Планировать работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.

3.1.25. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания собственников многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору или на другие цели, определяемые решением общего собрания.

3.1.26. Направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта и установке приборов общедомового учета коммунальных ресурсов.

3.2. Собственники, либо иные лица (пользователи, наниматели помещений, принадлежащих Собственнику) обязуются:

3.2.1. Использовать жилые помещения в многоквартирном доме № 1 по ул. Гелиотов г. Ульяновска по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

3.2.2. Обеспечить сохранность жилых помещений в доме 1 по ул. Гелиотов г. Ульяновска и обеспечить его надлежащее состояние, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.3. Своевременно и полностью (ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за прошедшим) вносить плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся помещением.

3.2.4. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) при их отсутствии в городе более 24 часов;

3.2.5. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время работников Управляющей компании и подрядной организации, выполняющей работы по ремонту и содержанию жилого дома по договору подряда, заключенному с Управляющей компанией, для:

- осмотра состояния инженерного оборудования, приборов учета коммунальных ресурсов;
- выполнения необходимых ремонтных работ, в том числе неотложных, при возникновении аварийных ситуаций;
- в целях контроля над потреблением энергетических и иных ресурсов коммунальных услуг.

3.2.6.Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей и реконструкцию без согласования с Управляющей компанией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей компанией;

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
з) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;
и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00).

3.2.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора.

3.2.8. Своевременно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элемента здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по Договору.

3.2.9. Своевременно сообщать Управляющей компании сведения о количестве граждан, совместно проживающих и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права и льготы для расчета платежей за услуги по договору;

3.2.10. Уведомлять Управляющую компанию об отчуждении жилого помещения, принадлежащего Собственнику. Ставить в известность нового Собственника о необходимости заключения договора на управление. Представлять Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца;

3.2.11. Предоставлять Управляющей компании полномочия по заключению договоров на предоставление коммунальных услуг от своего имени.

4.ПРАВА СТОРОН.

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

4.1.3. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.1.4. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты указанных услуг более трех месяцев или нарушении иных требований раздела 5 Договора;

4.1.5. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных пп. 3.2.6 Договора;

4.1.6. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора;

4.1.7. В случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии;

4.1.8. От имени и по поручению Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление Собственнику многоквартирного дома коммунальных услуг;

4.1.9. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (или к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением общего собрания новой стоимости услуг и (или) работ направить Собственнику дополнительные соглашения с обновленными приложениями для подписания.

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством . отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах(измерениях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме,

присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением услуг по Договору.

4.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.2.3. Требовать от Управляющей компании изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке установленном Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.2.4. Требовать от Управляющей компании не позднее 5-ти дней с момента обращения предоставления информации о перечне, объемах, качестве и стоимости оказанных услуг и выполненных работ в соответствии с условиями договора.

4.2.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с п.2.1.21. Договора;

4.2.6.Поручать вносить плату по Договору нанимателю (арендатору данного помещения в случае сдачи его в аренду или наем).

4.2.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

4.2.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения Договора или его расторжения.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в приложениях № 1 и № 2 к Договору.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилья для Собственника определяются на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Ульяновска в соответствующем законодательству порядке (Постановление Главы города Ульяновска № 5351 от 30.11.2006 г).

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитываются как произведение установленных органом местного управления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленных органами местного управления в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.5. Собственники, либо иные лица (пользователи, наниматели помещений, принадлежащих Собственнику) вносят плату на расчетный счет Управляющей компании или в ином порядке, установленном Управляющей компанией.

5.6. Управляющая компания поручает ООО «Региональный информационный центр» осуществлять следующие функции:

- осуществлять начисления платежей Собственникам и иным Пользователям жилых помещений;
- выставлять платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль над своевременным внесением платежей;

5.7. Срок внесения платежей по Договору устанавливается для физических лиц ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для юридических лиц – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. Пени за несвоевременное внесение Собственником, либо иными лицами (пользователями, нанимателями помещений, принадлежащих собственнику) платы взимаются в порядке установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.9. Собранные денежные средства на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются Управляющей компанией на едином счете и имеют целевое назначение.

5.10. Изменение размера платы Собственника за коммунальные услуги осуществляется в порядке установленном Постановлением правительства РФ № 307 от 23 мая 2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5.11. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в порядке установленном Постановление Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г. «Об утверждении правил

содержания имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и (услуг), сроки их проведения, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Расчет платы для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет средств Собственника по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков 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 помещение в этом доме (п.3 ст.158 ЖК РФ). При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит и обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.14. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленным Постановлением правительства РФ № 307 от 23 мая 2006г. « Предоставление коммунальных услуг гражданам». Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. «Стороны» не несут ответственность 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.

6.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее виновных действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.4. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, собираемых с жителей на едином счете многоквартирного дома № 1 по ул. Рогачёв г. Ульяновска.

6.5. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

6.6. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации.

6.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.8. Договора, Собственник, либо иные лица (пользователи, наниматели помещений, принадлежащих Собственнику) обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

6.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.9. В случае неисполнения Собственниками помещений, либо иными лицами (пользователями, нанимателями помещений, принадлежащих Собственнику) обязанностей по оплате работ, услуг Управляющей компании по настоящему договору, что повлекло за собой аварийные ситуации в доме, такие Собственники помещений, либо иные лица (пользователи, нанимателями помещений, принадлежащих Собственнику) несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками помещений и Пользователями

помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.10. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта-приема передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных предыдущей управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников.

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом на следующий срок, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательства в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон:

а) в судебном порядке;

б) в случае ликвидации Управляющей компании;

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон о нежелании его продлевать;

г) по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании его срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях 3.1.9. настоящего Договора.

7.3 Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой Стороны через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления , за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта «а» пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (работ, услуг) во время действия Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником, либо иными лицами (пользователями, нанимателями помещений, принадлежащих Собственнику) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) о сумме переплаты, получить от указанных лиц распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.7. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор заключен на 1 лет и вступает в силу с «01» июля 2008г.

8.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты по настоящему Договору в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

9.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – в Управляющей компании.

Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

9.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- копия технического паспорта жилого помещения (квартиры) № 1 дома по ул. Пенягов г. Ульяновска;
- копия свидетельства на право собственности жилого помещения;
- Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 – Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 3 - Дополнительный перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Акт приема-передачи

9..5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая компания»
ОАО «Домоуправляющая компания Железнодорожного района»
432044, г. Ульяновск, ул .Хрустальная, д. 55
р/с 40702810200480000648
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Ульяновске г. Ульяновск
ИНН 7326027459, КПП 732601001, БИК 047308895

«Собственник»
Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Ульяновска
432063, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, 15
р/с 40204810200000000153
ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области
ИНН 7325037133/732501001, КПП 73250100
БИК 047308001

Генеральный директор
Ульяновска

_____ Н.А. Гурьянов

И.о. председателя Комитета ЖКХ мэрии г.

_____ А.Ф. Павлов

Приложение №1

Обязательный перечень
работ и услуг по содержанию жилого дома

1. Уборка территории домовладения:

- летняя и (или) зимняя.

2. Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер.

3. Обслуживание системы отопления:
- консервация, промывка, опрессовка;
- проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях;
- мелкий ремонт теплоизоляции.

4. Обслуживание систем водоснабжения и водоотведения:
- временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- ревизия запорной арматуры;
- малый ремонт арматуры без снятия;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- прочистка канализационных стояков;
- зачеканка раструбов.

5. Строительные мероприятия:
- осмотр конструктивных элементов здания;
- мелкий ремонт входных дверных и оконных блоков мест общего пользования.

6. Обслуживание дымвентканалов и газоходов.

7. Обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления.

8. Обслуживание внутридомового газового оборудования или электроплит.

9. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.

10. Содержание системы электроснабжения, включая электроэнергию освещения мест общего пользования и лифтов.

11. Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции).

12. Проведение диагностики лифтов, отработавших гарантийный срок.

13. Услуги по начислению и сбору платежей населения.

14. Услуги паспортного стола.

15. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

16. Обслуживание лифтового хозяйства.

17. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

18. Плата за управление многоквартирным домом.

Приложение №2

Обязательный перечень
работ и услуг по текущему ремонту жилого дома

1. Смена отдельных участков трубопроводов ЦО, ХВС и ГВС, канализации.

2. Смена по необходимости задвижек, запорной арматуры на трубопроводах ЦО, ХВС и ГВС канализации.

3. Утепление трубопроводов ЦО, ХВС и ГВС канализации.

4. Восстановление разрушенной теплоизоляции.

5. Смена отдельных участков внутренних чугунных канализационных выпусков.

6. Текущий ремонт крыш и кровель.

7. Ремонт входных дверных и оконных проемов мест общего пользования.

8. Ремонт лестниц, крылец входов в подъезд.

9. Остекление оконных переплетов мест общего пользования.

10. Ремонт цоколя и фасада.

11. Ремонт отмостки.

12. Внутренняя отделка здания мест общего пользования.

13. Герметизация, теплоизоляция межпанельных швов.

14. Ремонт оборудования детских игровых площадок.

15. Ремонт мусорокамер.

16. Ремонт системы дымоудаления и ППА.

17. Ремонт дымовентиляционных каналов и газоходов.

18. Ремонт и замена электропроводки в местах общего пользования.

19. Замена электрощитовой, непригодной к эксплуатации.

20. Замена вводных рубильников.

Приложение №3

Дополнительный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилого дома

1. Уборка лестничных клеток.
2. Стрижка газонов.
3. Подрезка деревьев и кустарников.
4. Спиливание деревьев.
5. Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения.
6. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой.
7. Ремонт, замена антенного оборудования.
8. Строительство объектов внешнего благоустройства.
9. Обслуживание сетей радиовещания.
10. Предоставление услуг телекоммуникаций.

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1.	Земельный участок	удовлетворительное
2.	Крыши, фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).	удовлетворительное
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования): подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, колясочные, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные площадки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, лифты, лифтовые и иные шахты, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.	удовлетворительное
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.	удовлетворительное
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.	удовлетворительное

Примечание: Указанный в настоящем приложении состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, формируется не основании технической документации на многоквартирный дом.

«Управляющая компания»

Генеральный директор

_____ Н.А. Гурьянов

«Собственник»

И.О. Председателя Комитета ЖКХ

_____ А.Ф. Павлов