

ДОГОВОР № 16.11

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск

« 01 » 09 2006 г.

Комитет ЖКХ, в лице председателя Еремина Владимира Ивановича, действующего на основании Положения, являющийся на основании Постановления мэра от 25.12.2002г. № 2096 «О включении в муниципальную казну муниципального жилищного фонда» представителем Собственника помещения, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Керюмбетов, 7 общей площадью 83,26, 96 кв.м., жилой площадью 56 кв. м, 81 кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО СК «Фундамент», в лице генерального директора Алимова Ирека Хусаиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому Управляющая организация от своего имени и за счет Собственника помещения за вознаграждение обеспечивает:

1.1.1. благоприятные и безопасные условия проживания в доме Собственника помещения (либо лица, пользующегося на законных основаниях помещением Собственника);

1.1.2. надлежащее содержание и ремонт общего имущества в доме, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Керюмбетов, 7 в соответствии с целями настоящего договора, предоставление Собственнику помещения (или лицу, пользующемуся помещением Собственника) по его поручению коммунальных и прочих услуг (тепло -, электро-, водоснабжения и канализация и др.) согласно перечня в Приложениях № 3, 4, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора;

1.1.3. осуществление иной, направленной на достижение целей управления домом, деятельности в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений и условиями настоящего договора;

1.2. Собственник помещения, в соответствии с законодательством Российской Федерации, реализует права и обязанности по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом дома. Список помещений, принадлежащих Собственнику помещения, указан в Приложении № 1. Состав общего имущества дома, а также состояние общего имущества дома, определяемое в соответствии с техническим паспортом дома и результатами обследования общего имущества, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Понятия, применяемые в договоре.

Собственник помещения (далее – Собственник) – гражданин или юридическое лицо, имеющий в собственности помещение в доме, которому также принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в данном доме и которому УО оказывает жилищно-коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

Управление домом – деятельность по оказанию в течение согласованного срока за плату услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг собственнику помещения и пользующимся помещениями в доме лицам. Лицом, пользующимся помещением собственника является наниматель (поднаниматель) или арендатор (субарендатор) помещения, использующие такие помещения на законных основаниях.

Управляющая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющий управление многоквартирным домом.

Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов здания, инженерного оборудования и поддержания нормального уровня их эксплуатационных показателей. Мероприятия по текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями собственника и установленными нормативами. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту установлен в Приложении № 3 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания

РД

сособственников путем подписания изменений или дополнений к Приложению № 3 к договору

обеими сторонами.

Капитальный ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающий изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Капитальный ремонт может быть выборочным, охватывающим отдельные конструктивные элементы здания или инженерного оборудования, при котором устраняется физический износ. Физический износ – ухудшение технических и связанных с ним эксплуатационных показателей элементов конструкций дома или инженерного оборудования, вызванное объективными причинами. Перечень, сроки проведения работ по капитальному ремонту и порядок их оплаты устанавливаются решением общего собрания собственников на основании подготовленных УО предложений 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.

Аварийная ситуация – неисправность элемента конструкции дома или расположенного в доме инженерного оборудования, в результате которой возникает угроза жизни, здоровью граждан, их имуществу или общему имуществу дома.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг в соответствии с предметом договора самостоятельной организацией юридическое лицо (организация любой формы собственности, управляющей организацией юридическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющие содержание или ремонт общего имущества дома и (или) предоставляющие услуги (подрядные и иные специализированные организации) на поручение собственника и от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг (-тепло, электро-, водоснабжение и канализация). Обеспечивать возможность получения коммунальных услуг путем наделжения содержания инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу дома. Вознаградение УО за посредническую деятельность и участие в расчетах с ресурсоснабжающими организациями включается в плату за управление по настоящему договору.

2.1.3. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг наделжением качества в соответствии с требованиями и параметрами, установленными действующим законодательством.

2.1.4. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение: давление на вводе в дом;
- горячее водоснабжение: давление на вводе в дом, температура горячей воды в точке водоразбора в помещении собственника;
- центральное отопление: давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водоподогревателя), температура воздуха в жилом помещении (замер выполняется по соответствующей заявке жильца);
- электроснабжение: напряжение на вводе в дом;

2.1.5. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых услуг:

- по эксплуатации и ремонту лифтов: дата и время останова и запуска лифта;
- по сбору и вывозу бытовых отходов: регулярный в соответствии с нормативными требованиями вывоз бытовых отходов;

2.1.6. Составлять и оформлять в надлежащем порядке соответствующие акты о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

...вышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

2.1.7. Обеспечивать на основании соответствующих актов соразмерное уменьшение сумм оплаты собственника за недопоставленные или не оказанные услуги (в счет будущих платежей за соответствующий вид услуг).

2.1.8. Привлекать к гражданско-правовой ответственности исполнителей и лиц, виновных в причинении вреда (ущерба) собственнику или его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) нанесен вред (ущерб).

2.1.9. Обеспечивать своевременное проведение плановой (внеплановой) инвентаризации домов.

2.1.10. Составлять и обеспечивать выполнение графиков плановых (весенних и осенних) осмотров и внеплановых обследований (осмотров) общего имущества дома, жилых и нежилых помещений, иных, связанных с домом, объектов недвижимости. Вести журнал регистрации результатов осмотров (обследований) и учет выполненных объемов работ на каждом элементе (виде инженерного оборудования) дома. При необходимости или по требованию собственника составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества дома.

2.1.11. По результатам осмотров (обследований), а также при завершении выполнения работ по капитальному ремонту, вносить в установленном законом порядке изменения в техническую документацию дома с указанием даты окончания ремонта, проведенного осмотра (обследования).

2.1.12. При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома готовить собственнику предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту с предоставлением информации 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.

2.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание собственников помещений и нанимателей, проживающих в доме, расположенном по адресу: г.Ульяновск, по адресу: г. Ульяновск, ул. Сергеева, д. 2, информировать о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и претензии по качеству и объему, сроках предоставляемых услуг.

2.1.14. По заявке собственника, переданной в устной или письменной форме, обеспечить прибытие специалистов, которые обязаны принять меры в соответствии с настоящим договором. Специалисты обязаны прибыть в срок не более трех рабочих дней.

2.1.15. Обеспечивать сбор платежей собственника за предоставленные по настоящему договору жилищно-коммунальные услуги.

2.1.1.6. Согласовывать собственнику условия установки в помещениях и подключениях различного вида инженерного оборудования индивидуального пользования, указывать точку подключения, сообщать об иных условиях, выполнение которых необходимо для подключения, контролировать выполнение этих условий.

2.1.1.7. Своевременно доводить до собственника информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решение по которым могут быть приняты согласно действующему законодательству только общим собранием собственников помещений.

2.1.18. Требовать и добиваться устранения всякого нарушения со стороны третьих лиц в отношении жилого дома.

2.1.19. Требовать от собственника обеспечения сохранности общего имущества дома, надлежащего состояния жилых и нежилых помещений, своевременного проведения их ремонта.

2.1.20. Составлять необходимые документы (акты, претензии, расчеты и пр.), имеющие отношение к исполнению настоящего договора по своей инициативе или по требованию собственника.

2.1.21. Разместить доски объявлений во всех подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

2.1.22. Обеспечить ежедневный (в рабочее время) прием собственника по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

2.1.23. Рассматривать направленные по указанному в настоящем договоре адресу УО письменные обращения собственника по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

увеличивающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

2.1.7. Обеспечивать на основании соответствующих актов соразмерное уменьшение сумм оплаты собственника за недопоставленные или не оказанные услуги (в счет будущих платежей за соответствующий вид услуг).

2.1.8. Привлекать к гражданско-правовой ответственности исполнителей и лиц, виновных в причинении вреда (ущерба) собственнику или его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) нанесен вред (ущерб).

2.1.9. Обеспечивать своевременное проведение плановой (внеплановой) инвентаризации домов.

2.1.10. Составлять и обеспечивать выполнение графиков плановых (весенних и осенних) осмотров и внеплановых обследований (осмотров) общего имущества дома, жилых и нежилых помещений, иных, связанных с домом, объектов недвижимости. Вести журнал регистрации результатов осмотров (обследований) и учет выполненных объемов работ на каждом элементе (виде инженерного оборудования) дома. При необходимости или по требованию собственника составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества дома.

2.1.11. По результатам осмотров (обследований), а также при завершении выполнения работ по капитальному ремонту, вносить в установленном законом порядке изменения в техническую документацию дома с указанием даты окончания ремонта, проведенного осмотра (обследования).

2.1.12. При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома готовить собственнику предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту с предоставлением информации 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.

2.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание собственников помещений и нанимателей, проживающих в доме, расположенном по адресу: г.Ульяновск, по телефону № 2, информировать о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и претензии по качеству и объему, сроках предоставляемых услуг.

2.1.14. По заявке собственника, переданной в устной или письменной форме, обеспечить прибытие специалистов, которые обязаны принять меры в соответствии с настоящим договором. Специалисты обязаны прибыть в срок не более трех рабочих дней.

2.1.15. Обеспечивать сбор платежей собственника за предоставленные по настоящему договору жилищно-коммунальные услуги.

2.1.1.6. Согласовывать собственнику условия установки в помещениях и подключениях различного вида инженерного оборудования индивидуального пользования, указывать точку подключения, сообщать об иных условиях, выполнение которых необходимо для подключения, контролировать выполнение этих условий.

2.1.1.7. Своевременно доводить до собственника информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решение по которым могут быть приняты согласно действующему законодательству только общим собранием собственников помещений.

2.1.18. Требовать и добиваться устранения всякого нарушения со стороны третьих лиц в отношении жилого дома.

2.1.19. Требовать от собственника обеспечения сохранности общего имущества дома, надлежащего состояния жилых и нежилых помещений, своевременного проведения их ремонта.

2.1.20. Составлять необходимые документы (акты, претензии, расчеты и пр.), имеющие отношение к исполнению настоящего договора по своей инициативе или по требованию собственника.

2.1.21. Разместить доски объявлений во всех подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

2.1.22. Обеспечить ежедневный (в рабочее время) прием собственника по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

2.1.23. Рассматривать направленные по указанному в настоящем договоре адресу УО письменные обращения собственника по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

Обеспечивать предоставление собственнику ответов в сроки, установленные действующим законодательством. Вести учет поступивших устных и письменных обращений собственника.

2.1.24. Организовать отдельный учет расходов на управление домом, содержание и ремонт общего имущества дома.

2.1.25. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома и предоставлению коммунальных услуг и выносить предложения собственнику по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке.

2.1.26. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества дома.

2.1.27. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, на общем собрании отчитываться перед собственником за выполнение обязанностей по настоящему договору с предоставлением права собственникам ознакомления с документацией, подтверждающей данные отчеты.

2.1.28. Ежемесячно размещать на досках объявлений сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляющую УО, а также информировать о снижении оплаты за управление с указанием причин, вида нарушения, величины снижения и периода снижения.

2.1.29. Ежеквартально (до 25-го числа третьего месяца) составлять плановую смету расходов на очередной квартал. До 20-го числа первого месяца следующего квартала составлять итоговую смету расходов и отчет о хозяйственно-финансовой деятельности УО по управлению домом за предыдущий квартал, корректировать отчетные документы в течение семи дней с целью устранения замечаний, указанных на основании соответствующего решения общего собрания собственников. Отчетную смету расходов составлять ежемесячно.

2.1.30. Ежемесячно, в порядке, установленном настоящим договором, выполнять перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на сумму начисленной УО в предыдущем месяце величины снижения оплаты за управление.

2.1.31. Согласовывать с собственником в течение первого месяца действия настоящего договора годовой план текущего ремонта общего имущества дома. Предварительно согласовывать с собственником ежеквартальную корректировку плана годового текущего ремонта общего имущества дома.

2.1.32. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме.

2.1.33. Осуществлять мероприятия по гражданской обороне и защите населения от чрезвычайных ситуаций в соответствии с действующим законодательством.

2.1.34. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных, установленных действующим законодательством, требований.

2.1.35. Принимать необходимые организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, обильные снегопады, обледенения, резкие понижения температур и др.).

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Представлять по доверенности интересы собственника от его имени во всех учреждениях, организациях, предприятиях, органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных органах, контролирующих органах (органах государственного надзора) по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

2.2.2. Самостоятельно избирать и изменять способ осуществления деятельности в соответствии с предметом настоящего договора, а также самостоятельно принимать решения по вопросам, относящимся в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре, сообщать об этом собственнику.

2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения в соответствии с нормативными требованиями работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

2.2.4. Ежеквартально корректировать годовой план текущего ремонта общего имущества дома, предварительно (до начала квартала) согласовав его с собственником.

2.2.5. Вносить предложения собственнику по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния и ремонта общего имущества дома.

2.2.6. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников;

2.2.7. В случае если размер сбора платы (за жилое помещение, коммунальные услуги) в течение 3-х месяцев будет составлять лишь 90% от начисленной всем собственникам платежей за расчетный период, то УО вправе после предварительного предупреждения собственников помещений соответственно уменьшить объем (вплоть до полного исключения) следующих услуг (работ) по содержанию общего имущества дома:

- косметический ремонт в подъездах;
- обслуживания домофонов (при их наличии);

Обслуживание дома на данном уровне допускается не более шести месяцев. При сохранении сбора платежей на уровне ниже 90% в течение шести месяцев УО вправе расторгнуть договор в установленном законом порядке.

2.2. Собственник обязан:

2.3.1. Использовать помещение строго в соответствии с его назначением.

2.3.2. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о неисправности в УО.

2.3.3. Своевременно (по мере возникновения неисправностей, но не реже одного раза в пять лет) производить необходимый ремонт занимаемого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

2.3.4. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в доме (подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования), объекты благоустройства.

2.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, выполнять требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные, установленные действующим законодательством, требования.

2.3.6. Обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места.

2.3.7. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации.

2.3.8. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

2.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бытовые приборы и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.3.10. Допускать в заранее согласованное с УО время в занимаемое помещение работников УО или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящего в нем, для выполнения необходимы ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.11. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном настоящим договором порядке плату за жилищно-коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги собственник уплачивает УО пени в размере,

РА

установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает его от уплаты причитающихся платежей.

2.3.12. По приглашению УО или уполномоченного ею лица присутствовать при подписании необходимых актов в случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.3.13. При расторжении настоящего договора погасить задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

2.3.14. Рассматривать предложения УО и при необходимости принимать решения по вопросам содержания и ремонта дома, включая изменение размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.3.15. При отсутствии замечаний утверждать отчет о хозяйственно-финансовой деятельности УО по управлению домом за предыдущий отчетный период.

2.3.16. По инициативе любого из собственников помещений в доме присутствовать на общем собрании для решения вопросов по настоящему договору.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На получение дополнительных жилищно-коммунальных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в УО.

2.4.2. Участвовать в приемке выполненных в доме работ и подписании актов о выполнении работ (предоставлении услуг).

2.4.3. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами.

2.4.4. Составлять акты, фиксирующие факты нарушения УО условий настоящего договора.

2.4.5. Требовать от УО полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

2.4.6. Осуществлять контроль за деятельностью УО, а именно: проверять сведения и документы (договоры, расчеты, платежные документы и пр.) имеющие отношения к исполнению настоящего договора; проводить плановые и внеочередные проверки фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества; по соблюдению установленных нормативов потребления коммунальных услуг, параметров и критериев их качества; результатов устранения недостатков, зафиксированных в актах предыдущих проверок, а также результатов реагирования на жалобы и заявления потребителей; степени оперативности и качества устранения аварий и неисправностей в доме.

2.4.7. Требовать корректировки смет и отчета УО за отчетный квартал с целью устранения замечаний, указанных собственником.

2.4.8. Передать свои полномочия по осуществлению контроля над исполнением договора своему представителю (иному собственнику, домовому комитету, старшему по дому, подъезду, лицу, пользующемуся помещением собственника).

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ И ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Бремя финансового обеспечения поручений по настоящему договору несет собственник помещения в порядке, установленном настоящим договором.

3.2. Ценой договора является сумма начисленных собственнику в течение месяца платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.3. Размер платы собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества дома указан в приложении № 3 к настоящему договору. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий плана по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома на текущий год. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома утверждается собственниками на основе предложений УО. Размер платы устанавливается сроком на один год.

3.4. Изменение размера платы собственника, либо лица, пользующегося помещением собственника, за содержание и текущий ремонт общего имущества дома производится:

- на основании решения общего собрания собственников помещений. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома в этом случае оформляется дополнительным соглашением к договору;

- ежемесячно, на сумму начисленных УО в предыдущем месяце, на сумму величины снижения оплаты за управление. Собственнику, имеющему на дату изменения размера платы долг по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома в размере трехмесячного начисления, перерасчет не выполняется. Уменьшение размера платы производится пропорционально площади помещения собственника к полезной площади помещений всех собственников, в которой не учитывается площадь помещений собственников, имеющих долг в размере трехмесячного начисления.

3.5. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц. Сроком внесения платежей по настоящему договору является 10 число месяца, следующего за расчетным. Основанием для внесения платежей является квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг. УО или по его поручению третье лицо направляет квитанцию каждому собственнику или лицу, пользующемуся помещением собственника.

3.6. Размер и условия оплаты собственником расходов на капитальный ремонт общего имущества дома устанавливаются на основании решения общего собрания собственников помещений и оформляются дополнительным соглашением к договору.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется для каждого собственника или лица, пользующегося помещением собственника, исходя из показания приборов учета (домовых, квартирных), а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления. При отсутствии регулируемого порядка распределения показаний домового прибора между собственниками помещений и отсутствии (полном или частичном) квартирных приборов учета данный порядок утверждается на общем собрании собственников помещений.

3.8. На услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электрической энергии, газоснабжения и отопления размер платы рассчитывается по утвержденным органами власти и (или) местного самоуправления тарифам для населения.

3.9. УО принимает меры к взысканию задолженности в случае просрочки собственником оплаты жилищно-коммунальных услуг и возникновения задолженности; проводит претензионно-исковую работу, обеспечивает выполнение иных мероприятий по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе отключение помещения должника от электро-, водоснабжения при наличии долга свыше трех месяцев.

3.10. Плата за услуги и работы по управлению домом утверждается в том же порядке, что и плата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

3.11. Собственники помещений и наниматели вносят плату через Ульяновский филиал ООО «РИЦ» в г. Ульяновске.

3.12. УО вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Взысканные пени остаются в распоряжении УО для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и (или) для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств сторонами по настоящему договору, а также несоблюдение иных условий настоящего договора фиксируется актом, составляемым в 10-и дневный срок со дня выявления нарушения, в присутствии надлежащим образом извещенных представителей сторон. Отсутствие надлежаще извещенного представителя

РР

одной из сторон не является препятствием для составления акта. Надлежащим извещением считается вручение извещения второй стороне под роспись либо отправление его заказным письмом с уведомлением по адресу второй стороны.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение УО обязательств по настоящему договору, несоблюдения иных условий настоящего договора устанавливается снижение оплаты за управление; величина снижения зависит от конкретного нарушения УО договорных обязательств и устанавливается соглашением сторон, а именно:

4.3.1. за нарушение срока прибытия специалистов для ликвидации (локализации) аварийной ситуации 0,1% за каждый случай нарушения;

4.3.2. за несоблюдение установленного нормативными правовыми актами в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме срока устранения неисправности в доме 0,1% за каждый случай нарушения;

4.3.3. за несоблюдение согласованного с собственником срока текущего ремонта общего имущества дома 0,1% за каждый случай нарушения;

4.3.4. за прочие нарушения условий настоящего договора 0,05% за каждый случай нарушения;

4.3.5. при наличии нарушений, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность УО 0,1% за каждый случай нарушения;

4.4. Для применения к УО санкций в акте должны быть подписи не менее трех собственников. При наличии в доме домового комитета или старшего по дому их подпись в акте обязательна. Составление акта не требуется для применения величины снижения оплаты за управление, предусмотренного п.п.4.3.5. настоящего договора.

4.5. Применение к УО величины снижения оплаты за управление не снимает с УО ответственность за выполнение работ, оказания услуг в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Работы по устранению аварий (и возмещение возникшего ущерба), происшедших по вине собственника в результате его неправомерных действий или бездействия, в том числе при несоблюдении им Правил пользования жилым помещением, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных, установленных действующим законодательством, требований, устраниаются за его счет (за счет виновного лица).

5.2. Организация, выполнение и приемка работ по капитальному ремонту общего имущества дома, составление технической и иной документации на ведение указанных работ осуществляется УО на основании решения общего собрания собственников.

5.3. Свободные средства, полученные путем экономии платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома или сдачи в аренду части общего имущества, должны быть использованы на основании решения общего собрания собственников.

5.4. Собственник вправе передать свои полномочия лицу, пользующемуся помещением собственника. Собственником передаются полномочия, предусмотренные пунктами 2.3.1. 2.3.12., 2.4.1. – 2.4.6., 3.1. – 3.3., 3.5. – 3.7., 4.1. – 4.4., 5.1. настоящего договора. Собственник несет ответственность за надлежащее извещение лица, пользующегося помещением собственника о передаче ему указанных полномочий.

5.5. УО обеспечивает выполнение в отношении лиц, пользующихся на законных основаниях помещением собственника условий настоящего договора, за исключением условий, действия по которым могут быть приняты в соответствии с жилищным законодательством исключительно собственником помещения. Плата за пользование жилым помещением (наем жилья) и арендная плата поступают непосредственно собственнику сданного в наем, аренду помещения.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.



6.1. Изменение или расторжение договора возможно по соглашению сторон и (или) в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Все дополнения, изменения к настоящему договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Досрочное расторжение УО договора возможно с предварительным уведомление собственника не менее чем за три месяца.

6.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае избрания собственниками иного способа управления с предварительным уведомлением УО не менее чем за три месяца.

6.5. Договор считается расторгнутым с собственником в случае изменения (перехода) права собственности на помещение иному лицу с момента государственной регистрации права.

6.6. Окончание срока действия договора или его расторжение не освобождает стороны от обязательств, возникших в период действия настоящего договора.

6.7. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий соглашением сторон споры передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.8. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах – по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключается сроком на один год:

С « 11 » 11 2006 г.

По « 11 » 11 2007 г.

7.2. Договор считается пролонгированным на следующий календарный год на прежних условиях, в случае если ни одна из сторон не заявила о расторжении настоящего Договора не менее чем за один месяц.

7.3. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроках вступления в силу, дополнительное соглашение приобретает юридическую силу с момента его подписания сторонами и действует до истечения срока договора, если иное не установлено самим соглашением.

7.4. Приложения №№ 1 – 4 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Собственник **КОМИТЕТ ЖИЛИЩНО-КОММУ- Управляющая организация**
ФИО ИДЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА Г. УЛЬЯНОВСКА ООО СК «Фундамент»

Адрес: г. Ульяновск, 432071, ул. К. Маркса, 15

ИНН 7325037133 / 732501001

паспортные данные П/С 03432300540 В

отделение по Засвиянскому р-ну Фе-

дерального казначейства г. Ульянов-

ска УФК по Ульян. обл. ЦРКЦ ГУ Банка

России по Ульян. обл. г. Ульяновска

БИК 047308856

Р/с 40204810200000000153

г. Ульяновск, 432043, ул. Новосельдинская 1а

ИНН 7327020008

Р/с 40702810900000000028

В 'Ульяновском филиале ЗАО АКБ «Газбанк»

г. Ульяновск

БИК 047308856

к/с 30101810500000000856

тел. 61 64 58

Ген. директор

/Алимов И.Х.

Председатель **В.И. Ерёмин**

ПРИЛОЖЕНИЯ.

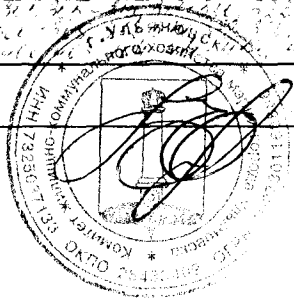
1. Список помещений, принадлежащих собственнику.
2. Акт обследования общего имущества дома.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.
4. Перечень прочих жилищно-коммунальных услуг.

Приложение № 1

Список помещений, принадлежащих собственнику в доме по адресу: г. Ульяновск № 1111111111

| №№ пп | наименование помещения (квартира, комната в квартире, доме, нежилое помещение) | № квартиры, комнаты в квартире, доме (№ или место расположе - ния нежилого помещения) | площадь | |
|-------|--|---|-------------------|--------------------|
| | | | общая полезная | жилая |
| | <i>комната в квартире</i> | <i>комната № 1111111111</i> | | <i>11,11 кв. м</i> |
| | <i>комната в квартире</i> | <i>комната № 1111111111</i> | | |
| | <i>комната в квартире</i> | <i>комната № 1111111111</i> | | |
| | <i>комната в квартире</i> | <i>комната № 1111111111</i> | | |
| Итого | | | | <i>11,11 кв. м</i> |

Собственник

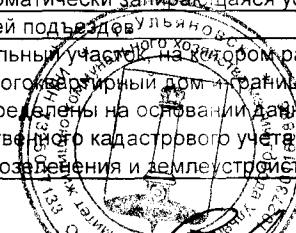


Управляющая организация

[Handwritten signature]

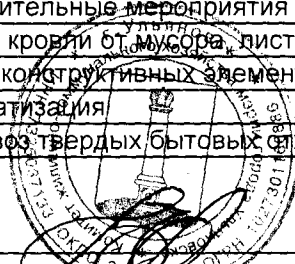
Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Ульяновск *ул. Ульяновская*

| №№ пп | наименование конструкций, инженерного оборудования и элементов общего имущества многоквартирного дома | описание элементов (материал, конструк ция или система, отделка и прочее) | оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указани- ем примерного объема работ и места дефекта) |
|----------|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | фундамент | | |
| 2 | стены | | |
| 3 | стыки панелей | | |
| 4 | перегородки | | |
| 5 | перекрытия | | |
| 6 | полы | | |
| 7 | лестницы | | |
| 8 | балконы, лоджии | | |
| 9 | крыльцо | | |
| 10 | крыша | | |
| 11 | покрытие кровли | | |
| 12 | водоотвод | | |
| 13 | дверные заполнения: | | |
| 13.1 | подвал | | |
| 13.2 | подъезд | | |
| 13.3 | тех.этаж, чердак | | |
| 14 | оконные заполнения: | | |
| 14.1 | подвал | | |
| 14.2 | подъезд | | |
| 15 | внутренняя отделка | | |
| 16 | вентиляция | | |
| 17 | система ХВС | | |
| 17.1 | стояки | | |
| 17.2 | магистральи | | |
| 18 | система канализации: | | |
| 18.1 | магистральи | | |
| 18.2 | стояки | | |
| 18.3 | выпуски | | |
| 19 | система ГВС | | |
| 19.1 | магистральи | | |
| 19.2 | стояки | | |
| 20 | система отопления: | | |
| 20.1 | тепловой (элеваторный) узел | | |
| 20.2 | магистральи | | |
| 20.3 | стояки | | |
| 21 | дренаж | | |
| 22 | система газоснабжения | | |
| 23 | система электроснабжения: | | |
| 23.1 | приборы учета | | |
| 23.2 | магистральи | | |
| 23.3 | стояки | | |
| 23.4 | ВРУ, этажные щитки | | |
| 24 | мусоропровод | | |
| 25 | тротуары | | |
| 26 | проезды | | |
| 27 | газоны | | |
| 28 | хозяйственные площадки | | |
| 29 | детские площадки | | |
| 30 | спортивные площадки | | |
| 31 | помещения муниципального жилищного фонда | | |
| 32 | Лифты, лифтовые шахты | | |
| 33 | Ливневая канализация | | |
| 34 | Колясочная | | |
| 35 | Автоматически запирающаяся устройства дверей подъездов | | |
| 36 | Земельный участок, на котором располо- жен многоквартирный дом и границы которо- го определены на основании данных госу- дарственного кадастрового учета с elemen- тами озеленения и землеустройства | | |



ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме

| №№ пп | наименование работ | периодичность | стоимость на 1 м2 общ.пл. руб.мес. |
|----------|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 5 |
| | I. Уборка территории домовладения, входящего в состав общего имущества дома | | |
| | 1.1. Летняя уборка | | Размер платы за содержан ие и ремонт жилых помещен ий |
| 1 | подметание придомовой территории | ежедневно | |
| 2 | уборка газона | ежедневно | |
| 3 | очистка урн от мусора | ежедневно | |
| | 1.2. Зимняя уборка | | |
| 4 | посыпка наледи песком и смесью | по мере необходи- мости | устанавли вается в размере, утвержен ном органом местного самоупра вления |
| 5 | подметание свежесвыпавшего снега в валы и кучи | по мере необходи- мости. Начало работ не позднее 3-х ча - сов после начала снегопада | |
| 6 | механизированная уборка машинами | по мере необходи- мости | |
| 7 | очистка территории тротуара от наледи | по мере необходи- мости | |
| 8 | уборка отмостки | по мере необходи- мости | |
| | II. Уборка мусоропроводов и мусорокамер | | |
| 9 | профилактический осмотр мусоропроводов | 1 раз в 2 недели | |
| 10 | удаление мусора из мусоропроводных камер | по мере необходи- мости | |
| 11 | устранение засоров | по мере необходи- мости | |
| | III. Обслуживание систем отопления | | |
| 12 | ликвидация воздушных пробок в системе отопления | по мере необходи- мости в течение 5 раб. дней со дня обнаружения | |
| 13 | консервация, промывка и опрессовка системы | 1 раз в год | |
| 14 | осмотр системы ЦО | 1 раз в неделю | |
| | IV. Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения | | |
| 15 | уплотнение сгонов с применением льняной пряжи | по мере необходи- мости | |
| 16 | устранение засоров | то же | |
| 17 | временная заделка свищей, трещин на внутрен- них трубопроводах и стояках | по мере необходи- мости в течение 2-х часов | |
| 18 | осмотр систем водопровода, канализации и горя - чего водоснабжения | 1 раз в неделю | |
| | V. Строительные мероприятия | | |
| 19 | очистка кровли от мусора, листьев | 1 раз в квартал | |
| 20 | осмотр конструктивных элементов зданий | 2 раза в год | |
| | VI. Дератизация | | |
| | VII. Вывоз твердых бытовых отходов | | |



Перечень прочих жилищно-коммунальных услуг.

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома.
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома.
3. Водоотведение в многоквартирном доме.
4. Электроснабжение в многоквартирном доме.
5. Газоснабжение многоквартирного дома.
6. Теплоснабжение многоквартирного дома.

Собственник

Управляющая организация



Handwritten signature of the representative of the managing organization.