

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«01» 06 2007 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений от «___» _____ 200__ г. между Сторонами: с одной стороны – **ОАО «Домоуправляющая компания Ленинского района»** в лице генерального директора Рожкова Валентина Николаевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **Управляющая компания**, и с другой стороны – **Собственником помещения** Светлана Николаевна Советенникова, (Ф.И.О. гр-на, наименование юридического лица, при необходимости указать всех собственников помещений на праве общей долевой собственности) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. И. Шевцова, дом № 4, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие на основании _____ о нижеследующем:

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и иным гражданам в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания по заданию Собственника, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме № 4, по улице И. Шевцова 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.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в доме № 4 по ул. И. Шевцова 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 выполнения 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.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. 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 № 4 по ул. И. Шевцова 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.

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственников» многоквартирного дома по отдельным решениям собственников в доме № 4, по ул. И. Шевцова 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.

2.1.3. 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 коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, центральное отопление, лифт, газоснабжение.

2.1.4. 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.

2.1.5. Осуществлять начисление и принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги с последующей оплатой ресурсоснабжающим организациям от Собственника, а также в соответствии с п.4.ст.155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда. 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 Собственника.

КОПИЯ ВЕРНА
Отдел по работе с населением
ОАО «ГОРОДСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ
ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА»

оступившие 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.

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

2.2. Собственники обязуются:

2.2.1. Использовать жилое помещение (квартиру) № _____ в многоквартирном доме № 4 по ул. Шевченко г. Ульяновска по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. Обеспечить сохранность жилого помещения квартиры № _____ в доме _____ по ул. _____ 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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 при его отсутствии в городе более 24 часов;

2.2.5. 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.

2.2.6. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей и реконструкцию без согласования с Управляющей компанией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей, дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не производить монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей компанией;
- 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;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- 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).

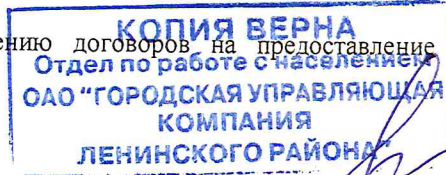
2.2.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора.

2.2.8. 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.

2.2.9. 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;

2.2.10. 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;

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



4.4. 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.

4.5. Оплата Собственником или иным Пользователем оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет-извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату – для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставяемом Управляющей компанией счете указывается: количество проживающих, размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды; а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями п.4.8. Договора. Управляющая компания вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы пательщиков- Собственников и иных Пользователей на осуществление иных функций, связанных с получением указанной платы.

4.6. Конкретные размеры платежей Собственника определены в платежном документе.

4.7. 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.

4.8. Пени за несвоевременное внесение Собственником 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.

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

4.7. 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».

4.8. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в порядке установленном Постановлением 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».

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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, установленном Постановлением правительства РФ № 307 от 23 мая 2006г. « Предоставление коммунальных услуг гражданам». Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

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

- осуществлять начисления платежей Собственникам и иным Пользователям жилых помещений;
- выставять 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;
- осуществлять действия по взысканию платежей.



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.
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 6.1.1. настоящего Договора.

6.4. 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.

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

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Договор заключен на _____ лет и вступает в силу с «___» _____ 200_г.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

8.3. 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.

8.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- копия технического паспорта жилого помещения (квартиры) № 4 дома по ул. д. Шевченко 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;

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

ОАО «Домоуправляющая компания
Ленинского района
432063, г. Ульяновск, ул. Марата, 3

р/с 4070281050001000038
в ЗАО БАНК «ФОНЕР» г. Ульяновск
ИНН 7320045404

Генеральный директор

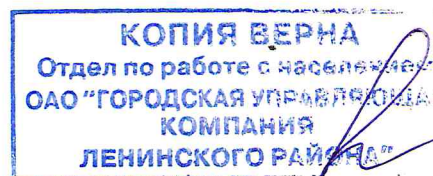
М.П.



«Собственник»

Воспитано
(Ф.И.О Собственника и (или) представителя Собственника)
по доверенности № _____

(подпись)



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С РЕМОНТОМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 4.2. Ремонт и замена дверных пружин.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Мусоропроводы

- 6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий в местах общего пользования.
- 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидации засоров.
- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

- 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения мест общего пользования и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы мест общего пользования согласно границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между жилым помещением и местами общего пользования: клеммные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
- 8.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчика.

Собственник

Согласно решению собственников

Для
Генеральный директор ОАО «Домоуправляющая
компания Ленинского района»



КОПИЯ ВЕРНА
Отдел по работе с населением
Рожков В.Н.
ОАО «ГОРОДСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ
ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА»