

ДОГОВОР № Б/Н
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

« 01 » 06 2012 г.

ОАО "Домоуправляющая компания Ленинского района" в лице Генерального директора Черепана Александра Яковлевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска в лице Председателя комитета Игонина Владислава Владимировича, действующий на основании Положения, с другой стороны, доля в праве собственности на жилое помещение по адресу ул. Крупской, 77, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №4 к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация обязуется по поручению Собственников за плату совершать юридические и иные действия от своего имени, но за счет Собственников либо от имени Собственников и за их счет в целях управления многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) Собственникам и иным лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в данном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя следующие полномочия:

2.2.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение по своему усмотрению с ними соответствующих договоров.

2.2.2. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах всех инстанций, во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

2.2.3. Выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилья, приведенному в Приложении №2 к настоящему договору, с уровнем качества, регламентируемым действующим законодательством РФ, и с учетом размера фактической оплаты за выполненные работы и оказанные услуги.

2.2.4. Предоставление в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства от 23.05.2006г. №307 следующих коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

Отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха согласно нормативам.

2.2.5. Осуществление начисления, сбора, расщепления, аккумулирования и перерасчета денежных средств за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги и работы, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.2.6. Обработка персональных данных Собственников и членов их семьи, зарегистрированных в жилом помещении (Ф.И.О., даты и места рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортных данных, реквизитов документов, подтверждающих право пользования жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

2.2.7. Осуществление мер по взысканию задолженности с Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в данном доме, в том числе путем обращения в суд.

2.2.8. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе в части объемов, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

- 2.2.9. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 2.2.10. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.
- 2.2.11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников и иных лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в данном доме.
- 2.2.12. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.
- 2.2.13. Проверка технического состояния общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.14. Подготовка предложений и расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.
- 2.2.15. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 2.2.16. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях.
- 2.2.17. Прием и рассмотрение обращений, жалоб граждан по вопросам управления многоквартирным домом и своевременное направление ответов на них.
- 2.2.18. Выдача гражданам справок и иных документов в пределах своих полномочий, предоставленным условиями настоящего договора.
- 2.2.19. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 2.2.20. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 2.2.21. Организация доступа к общему имуществу в многоквартирном доме.
- 2.2.22. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, определяемые Собственниками.
- 2.2.23. Составление перечня общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.24. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом, а также во исполнение решений Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.2. настоящего договора.
- 3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.2. настоящего договора.
- 3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для осуществления функций по начислению, сбору, расщеплению, аккумулированию и перерасчету денежных средств за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги и работы, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Осуществлять управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц путем заключения с ними договоров.
- 3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.4. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.2. настоящего договора.
- 3.2.5. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.
- 3.2.6. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением Собственниками данных затрат.
- 3.2.7. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их, при необходимости, на компенсацию непредвиденных расходов, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему и капитальному ремонту, на возмещение инвестированных Управляющей организацией в общее имущество многоквартирного дома средств, на его восстановление в случае совершения акта вандализма, на выполнение предписаний и требований государственных органов.
- 3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники обязуются, а Управляющая организация вправе требовать:

- 3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия, предусмотренные п.2.2. настоящего договора.

- 3.3.2. Принять все исполненное Управляющей организацией по настоящему договору.
- 3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 3.3.4. Использовать помещения по назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.3.5. Своими силами и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещений, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
- 3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года №25 и иные требования, установленные нормами действующего законодательства РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.
- 3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места,
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел различных предметов, мусора, тряпок и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами;
 - не допускать превышение уровня шума, создающего слышимость для соседей, в ночное время: с 22.00 часов до 07.00 часов.
- 3.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в установленном порядке.
- 3.3.9. Предоставлять Управляющей организации либо по поручению Управляющей организации - в расчетную организацию, показания приборов учета в срок с 25-го по 28-ое число текущего месяца.
- 3.3.10. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, установки дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.
- 3.3.11. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 3.3.12. Не допускать загромождения балконов, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.13. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.14. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих право на доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственников на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.15. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с системами электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.3.16. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию, либо своевременно известить об обстоятельствах, препятствующих этому.
- 3.3.17. Не передавать предусмотренные п. 2.2. настоящего договора полномочия другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.
- 3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего договора.
- 3.3.19. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о государственной регистрации такого права и оригинал для сверки.
- 3.3.20. При отчуждении помещения третьим лицам, сообщить им о необходимости заключения с ними договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение.
- 3.3.21. Уведомить одним из возможных способов (письменно, по телефону, посредством информирования старших по подъезду, старшего по дому, соседей и др.) Управляющую организацию о количестве граждан, временно проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении в течение 10 дней с момента начала проживания; в уведомлении указывается период временного проживания граждан, не имеющих регистрации по данному месту жительства. Нарушение указанного обязательства при наличии актов о проживании граждан без регистрации, составленных Управляющей организацией, равно как поступление соответствующей информации от указанных в настоящем пункте лиц, влечет перерасчет стоимости потребленных коммунальных ресурсов за весь период такого проживания.
- 3.4. Собственники вправе:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения, в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными нормами действующего законодательства РФ.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по данному договору путем письменных обращений, запросов в Управляющую организацию, направления своих предложений по поводу улучшения качества предоставляемых услуг, участия в приемке выполненных работ через выбранного на общем собрании Старшего по дому, подачи жалоб, заявлений, претензий для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

3.4.4. Требовать в установленном порядке перерасчета платежей за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, после составления акта о соответствующем нарушении. Собственник не вправе требовать перерасчета в случае, если некачественное предоставление услуги (или) длительный перерыв были вызваны необходимостью выполнения работ по ликвидации аварий, по предотвращению возникновения угрозы ущерба здоровью или имуществу собственников или иных проживающих с ними лиц, а также общему имуществу многоквартирного дома.

3.4.5. Получать необходимую консультацию по вопросам пользования общим имуществом многоквартирного дома, по вопросам перепланировки помещений, по вопросам оформления субсидий на оплату занимаемого жилого помещения и иным вопросам, касающимся исполнения данного договора.

3.4.6. Требовать предоставления от управляющей организации ежегодного отчета об исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4.7. Осуществлять предоплату за текущий месяц и за более длительный период.

3.4.8. Пользоваться мерами социальной поддержки, установленными отдельными категориям граждан действующим законодательством РФ, оформлять получение субсидий в предусмотренном законом порядке.

3.4.9. Осуществлять свои полномочия по данному договору лично либо через своего представителя по доверенности, либо через уполномоченного собственниками на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома представителя (Председателя Совета дома).

3.5. Собственники не вправе:

3.5.1. Производить переустройство или перепланировку помещения, а также инженерных систем и оборудования без соответствующего согласования с уполномоченным органом.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру. В случае причинения данными действиями ущерба, собственники несут ответственность за его причинение.

3.5.3. Использовать теплоснабжение в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

3.5.8. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.1. Оплата Собственниками работ и услуг, полученных по договорам, заключенным Управляющей организацией от своего имени, но за счет Собственников либо от имени Собственников и за их счет, производится по поручению Собственников из их целевых средств, собранных Управляющей организацией в счет конкретного поставщика услуги на основании выставленных платежных документов.

Агентское вознаграждение по исполнению условий настоящего договора оплачивается Собственниками в порядке внесения платы за услуги по начислению и сбору платежей с населения. Выплата агентского вознаграждения осуществляется в порядке и сроки, аналогичные для оплаты коммунальных и иных услуг.

Оплата Собственниками услуг по ремонту и содержанию жилья, осуществляемых Управляющей организацией производится на основании выставленных платежных документов в порядке и сроки, аналогичные для оплаты коммунальных и иных услуг.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с _____ по _____ года составляет 5 руб 13 коп. за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения многоквартирного дома за один календарный месяц.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение размера платы за услуги и работы по

управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемые на каждый последующий год Федеральной службой по тарифам РФ. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, указанных в настоящем пункте Собственники не позднее чем за 30 календарных дней до предстоящего года обязаны принять легитимное решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за жилое помещение для Собственников жилых помещений, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленному нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления в установленном законом порядке. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Лица, несвоевременно и (или) неполностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с 11 числа месяца, следующего за истекшим, по день фактической выплаты включительно. Увеличение размера пеней не допускается (ст. 155 ЖК РФ).

4.7. Собственник вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на расчетный счет Управляющей организации через кассы Сбербанка России, Ульяновского филиала ООО «Расчетно-информационный центр» или через иные пункты приема платежей Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам третьих лиц, за исключением нанятых ею организаций и лиц в рамках осуществления полномочий по данному договору.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.4. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников, нарушающих условия настоящего договора или нормы действующего законодательства РФ.

5.5. Собственники несут полную ответственность за сохранность и надлежащее состояние внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.6. При неоплате или неполной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг, Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: техногенные и природные катастрофы, несвязанные с виновной деятельностью сторон, военные действия всех видов, террористические акты, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, независящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, и они подтверждаются соответствующими документами уполномоченных органов, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, у которой отсутствует возможность выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую о наступлении или прекращении действия обстоятельств, указанных в п. 6.1., препятствующих выполнению этих обязательств.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключен на срок _____.

7.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

7.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с момента передачи данного дома в управление Управляющей организации по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.5. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении

способа управления многоквартирным домом или выборе другой управляющей организации, Собственники в полном объеме возмещают Управляющей организации произведенные фактические затраты, связанные с исполнением данного договора, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество в многоквартирном доме.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) внешняя граница – внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

б) внутренняя граница:

1. Канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации;

2. Отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;

3. Электроснабжение – место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии.

9.5. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

Приложения к настоящему договору:

№1. Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

№2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

№3. Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

№4. Термины и определения.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Представитель собственника Муниципального фонда
лице председателя комитета ЖКХ администрации г.
Ульяновска Ибрагима В.В.



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ОАО «Домоуправляющая компания
Ленинского района»

432071, г. Ульяновск, ул. Марата д.3
ОГРН 1067325057161
р/с40702810800480000815
к/с30101810600000000895

Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Ульяновске

ИНН7325064546 КПП 732501001

БИК 047308895

Генеральный директор

Черепан А.Я.



Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
 - ▲ межквартирные лестничные площадки
 - ▲ лестницы
 - ▲ технический подвал
 - ▲ колясочные
2. Крыша
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
 - ▲ фундамент
 - ▲ несущие стены
 - ▲ плиты перекрытий
 - ▲ балконные и иные плиты
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
 - ▲ окна помещений общего пользования
 - ▲ двери помещений общего пользования
 - ▲ перила
 - ▲ парапеты
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
 - 5.1. Система трубопроводов:
 - водоснабжения:
 - стояки
 - регулирующая и запорная арматура
 - водоотведения:
 - стояки
 - регулирующая и запорная арматура
 - отопления:
 - стояки
 - обогревающие элементы
 - регулирующая и запорная арматура
 - 5.2. Система электрических сетей:
 - вводно-распределительные устройства
 - этажные щитки и шкафы
 - осветительные установки помещений общего пользования
 - силовые установки
 - электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии
 - 5.3. Общедомовые приборы учёта (при их наличии):
 - ▲ воды
 - ▲ тепловой энергии
 - ▲ электрической энергии
6. Земельный участок
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:
 - ▲ тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома
 - ▲ детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

Представитель собственника
муниципального фонда в лице
председателя комитета ЖКУ
администрации г. Ульяновска

Игонин В.В.



Генеральный директор
ОАО «ДК Ленинского района»

Черепан А.Я.



Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Содержание жилищного фонда:

1.1. Обслуживание систем отопления:

- Осмотр системы центрального отопления, внутриквартирные устройства, устройства в чердачных и подвальных помещениях.
- Притирка запорной арматуры.
- Регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем ЦО.

1.2. Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения:

- Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения.
- Ремонт водопроводного крана.
- Набивка сальников.
- Уплотнение сгонов.
- Устранение засоров санитарных приборов.
- Очистка стальной щеткой старых труб и фасонных частей от нароста и грязи.
- Временная заделка свищей от трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
- Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутренних водостоков.

1.3. Техническое обслуживание вентиляционных систем:

- Прочистка засоренных вентиляционных каналов
- Проверка наличия тяги вентиляционного канала (кух.я, сан.узел). Устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции.

1.4. Обслуживание систем электроснабжения:

- Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования (осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, осмотр общедомовых электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в т.ч. распаянных и протяжных пробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, осмотр ВРУ (вводно-распределительное устройство) вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений)
- Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп.
- Мелкий ремонт электропроводки.
- Снятие показаний с прибора учета электроэнергии МОП.
- Проведение установленных электроизмерений и испытаний электрооборудования и сетей мест общего пользования (измерение сопротивления изоляции (квартирная группа, МОП, лифтовая группа), измерение сопротивления петли фаза-нуль, измерение сопротивления контурного заземления, проверка наличия цепи переходного соединения между заземляющим устройством)

1.5. Обслуживание конструктивных элементов зданий:

- Санитарное содержание (очистка кровли от снега и скалывание, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек, очистка кровли от мусора)
- Работы по ремонту оконных и дверных проемов (ремонт оконных переплетов, ремонт дверных полотен, смена оконных и дверных петель).
- Смена оконных дверных приборов (шпингалет оконный, пружина, угольнички, ручки оконные и дверные, таблички, скобы, закрытие на замок выходов на чердак, на кровлю, в техподполье).
- Смена стекол.
- Вставка фанеры в разбитые стекла (технический осмотр конструктивных элементов здания, внеплановый осмотр инженерного оборудования и конструктивных элементов здания).

1.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

1.7. Непредвиденные работы (аварийного и чрезвычайного характера, не требующие согласования с собственником).

1.8. Уборка придомовой территории:

1.8.1. Ручная уборка:

- Подметание свежевывавшего снега толщиной до 2 см с территорий.

- Сдвигание свежеснеженного снега толщиной свыше 2 см.
- Посыпка территорий противогололедным материалом.
- Очистка территорий от наледи и льда без предварительной обработки хлоридами.
- Очистка от наледи и льда крышек люков пожарных колодцев.
- Подметание территории в дни без снегопада.
- Уборка отмосток, приямков, газонов от случайного мусора.
- Сметание снега со ступенек и площадок.
- Очистка урн от мусора.
- Подметание территории в дни осадков и в дни с осадками до 2 см.
- Подметание ступеней и площадок.
- Погрузка мусора на автотранспорт вручную.
- Очистка урн от мусора.

1.8.2. Механизированная уборка:

- Подметание свежеснеженного снега толщиной 2 см.
- Уборка свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см.
- Скалывание и уборка льда и уплотненного снега толщиной слоя свыше 2 см.

1.9. Обслуживание мусоропроводов:

- Профилактический осмотр мусоропроводов.
- Удаление мусора из мусороприемных камер.
- Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.
- Влажное подметание пола мусороприемных камер.
- Устранение засора.

1.10. Работы по дератизации и дезинсекции:

- Дератизация чердаков и подвалов.
- Дезинсекция чердаков и подвалов.
- Дератизация мусороприемных камер.

1.11. Обслуживание вводного и внутреннего газопроводов (ВДГО):

1.12. Обслуживание лифта

- Техническое обслуживание,
- Проведение технического освидетельствования,
- Техническое обследование (диагностирование) лифтов, отработавших назначенный срок службы.

1.13. Сбор и вывоз ТБО.

1.14. Вывоз КГМ.

1.15. Управление МКД.

- Начисление и сбор платежей,
- Управление эксплуатацией МКД,
- Подготовка и оформление документов по регистрации и учету граждан.

Представитель собственника
муниципального фонда в лице
председателя комитета ЖКХ
администрации г. Ульяновска
Игонин В.В.



Генеральный директор
ОАО «ДК Ленинского района»



Черепан А.Я.

Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома (данный набор работ принимается на календарный год по решению общего собрания собственников)

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.
- 2.3. Заделка межпанельных швов

3. Крыши

- 3.1. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.2. 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 крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Система электроснабжения

- 7.1. 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.
- 7.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

8. Система центрального отопления

- 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренней системы центрального отопления.

9. Водоотведение, водоснабжение ГВС, ХВС.

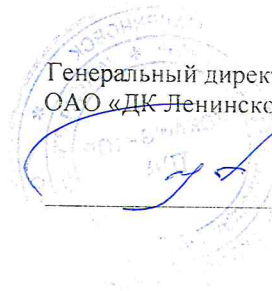
- 9.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов, канализации и ГВС, ХВС.

Представитель собственника
муниципального фонда в лице
председателя комитета ЖКХ
администрации г. Ульяновска
Игонин В.В.



Генеральный директор
ОАО «ДК Ленинского района»

Черепан А.Я.



Термины и определения.

Приложение №4
к договору на управление № ___ от «___» _____ 201__

Собственник - лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством.

Управляющая организация - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе устройства ПЗУ, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении N 1.

Коммунальные услуги - доводимые до потребителя в жилище по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализации), электроснабжению.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, устройств ПЗУ, а также технических помещений многоквартирного дома и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт помещений общего пользования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Управление многоквартирным жилым домом - деятельность Управляющей организации, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров, в интересах собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- заключение договора по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственнику, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
- подготовку экономически обоснованных предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений и по проведению текущего и капитального ремонтов;
- организация работы по рассмотрению обращений Собственников, представление интересов Собственников в органах государственной и муниципальной власти, представительство в судебных и контролирующих органах;
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- финансово-хозяйственная деятельность, юридическое сопровождение;
- организацию общих собраний Собственников в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

Уполномоченный представитель Собственников - Собственник помещения, представляющий интересы всех Собственников помещений многоквартирного дома при взаимодействии с Управляющей организацией, государственными и муниципальными органами власти, избранный Собственниками помещений многоквартирного дома решением общего собрания Собственников помещений.

