

ДОГОВОР № 2006

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск

« 01 » сентября 2006 г.

Жилищно-коммунальная и строительно-ремонтная Управляющая компания «УправДом», именуемая в дальнейшем "Управляющая Организация" (УО), в лице генерального директора Алимова И.Х., действующего на основании Устава, с одной стороны, и 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. Советской Армии, д. 14, общей площадью 494,30 кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол № _____ от 14 сентября 2006 г.).

1.2 Условия настоящего договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим договором срока за оплату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и лицам, пользующимся помещениями в доме на законных основаниях, осуществлять иную направленную на достижения цели управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. УО обязуется:

2.2.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания собственников помещений в доме и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями собственников;

2.2.2. Обеспечить комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутри домовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкции, оборудования и технических устройств, включая работы по контролю за состоянием дома, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, осуществляя проведение плановых и не плановых проверок;

2.2.3. Обеспечить поддержание эксплуатационных показателей за счет осуществления комплекса строительных, организационных мероприятий, направленных на устранение неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома;

2.2.4. Обеспечить осуществление капитального ремонта на условиях и в порядке предусмотренных решением общего собрания собственников помещений дома;

2.2.5. Обеспечить реализацию собственниками помещений дома своих правомочий по использованию общего имущества дома;

2.2.6. Предоставить собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственников на законных основаниях следующие коммунальные услуги:

- Холодное водоснабжение
- Водоотведение
- Горячее водоснабжение
- Теплоснабжение
- Электроснабжение
- Вывоз ТБО.

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

2.2.8. Собственник помещения оплачивает услуги УО в порядке установленном настоящим договором;

2.2.9. Собственник помещения в соответствии с законодательством РФ реализует права и обязанности по владению и распоряжению общим имуществом дома;

2.2.10. Список помещений принадлежащих собственнику указан в приложении № 1, состав которого и состояние общего имущества дома, определяемое в соответствии с техническим паспортом дома и результатами обследования общего имущества дома, указаны в приложении № 2 настоящего договора.

Понятия, применяемые в договоре.

Собственник помещения (далее – Собственник) – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке.

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 жилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клети, лестницы и коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются коммунальные системы и иное, обслуживающее более одного помещения (технические подвалы), а также крыши, ограждения, несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование в данном доме, 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме - доля, определяемая отношением общей площади собственника помещения к сумме общих площадей всех помещений в доме.

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммарной площади всех частей такого помещения, включая площадь вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

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

Управляющая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы или индивидуальной предприниматель, осуществляющая управление многоквартирным домом. **Текущий ремонт** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов здания, инженерного оборудования и поддержание нормального уровня их эксплуатации показателем. 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 собственников путем подписания изменений или дополнений к Приложению № 3 к договору обими сторонами.

Капитальный ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающий изменение основных технических экономических показателей здания или сооружения, включая, 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 предложениях, 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.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг за плату в соответствии с предметом договора самостоятельно, либо путем привлечения исполнителей. Исполнителем является уполномоченная организацией юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющие

защитой юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой (физическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющие ремонт общего имущества дома и (или) предоставляющие иные услуги (подрядные и иные специализированные организации).

3.1.2. Заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг (тепло -, электро-, водоснабжение, водоотведение и вывоз ТБО). Обеспечивать возможность получения собственником коммунальных услуг путем наделённого содержания инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу дома. Коммунальные услуги предоставляются в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными актами Российской Федерации и органов местного самоуправления, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, настоящим договором.

3.1.3. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг наделённого качества в соответствии с требованиями и параметрами, установленными действующим законодательством. Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять по настоящему договору следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение – бесперебойное круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой наделённого качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединительной сети в жилых помещениях;
- водоотведение – бесперебойный отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединительной сети;
- электроснабжение – бесперебойное круглосуточное обеспечение электрической энергией наделённого качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение;
- отопление – бесперебойное поддержание в жилом помещении температуры установленных нормативов в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха;
- горячее водоснабжение – бесперебойное круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой наделённого качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение;
- вывоз ТБО.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых 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: температура горячей воды на вводе в дом, а по заявке жильца еще и в точке разбора;
- центральное отопление: давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе температуры теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водоподогревателя), электроснабжение: напряжение на вводе в дом;
- периодичность вывоза ТБО.

3.1.5. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых услуг по сбору и вывозу бытовых отходов: регулярный в соответствии с нормативными требованиями по сбору и вывозу бытовых отходов, наличие контейнеров под ТБО;

3.1.6. Составлять и оформлять в надлежащем порядке соответствующие акты о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов продавцов коммунальных ресурсов.

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

3.1.8. 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).

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

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

элементов общего имущества дома, извещать его о перечне, объемах и сметных расходах, необходимо для устранения выявленных дефектов по результатам осмотра и результатам проверки дома.

3.1.11. 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).

3.1.12. 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 дома, о чем своевременно информировать собственников дома.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание собственников помещений и нанимателей, проживающих в доме, информировать о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и претензии по качеству и объему, сроках предоставляемых услуг (раздел 8 настоящего договора).

3.1.14. По заявке собственника, переданной в устной или письменной форме, обеспечить в нормативное время (в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Гос.Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170) прибытие специалистов, которые обязаны принять меры в соответствии с настоящим договором. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания устраняются в срочном порядке.

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

3.1.16. Согласовывать собственнику условия установки в помещениях и подключения различного вида инженерного оборудования индивидуального пользования, указывать точку подключения, сообщать об иных условиях, выполнение которых необходимо для подключения, контролировать выполнение этих условий, в соответствии с условиями и порядком переоборудования, установленных Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда

3.1.1.7. 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.

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

3.1.19. Требовать от собственника бережного отношения к общему имуществу дома;

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

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

3.1.22. Обеспечить ежедневный (в рабочее время) прием собственников по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора по адресу указанному в разделе 8 настоящего договора;

3.1.23. 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.

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

3.1.25. 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.

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

3.1.27. В конце каждого квартала текущего года, на общем собрании или путем вывешивания информации в подъездах дома отчитываться перед собственниками за выполнение обязательств по настоящему договору с предоставлением права собственникам ознакомления с документацией, подтверждающей данные отчеты.

3.1.28. Ежемесячно размещать в подъездах дома сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность УО по предмету договора, а также информировать о снижении оплаты за управление с указанием причин, вида нарушения, величины снижения и периода снижения.

3.1.29. Ежеквартально (до 25-го числа третьего месяца) составлять плановую смету расходов на данный квартал. До 20-го числа первого месяца следующего за отчетным кварталом 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.

3.1.30. По мере необходимости, 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.

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

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

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

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

3.1.35. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутри домовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Представлять интересы собственника 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.

3.2.2. Определять порядок и способ выполнения, в соответствии с нормативными требованиями, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

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

3.2.4. 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;

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать помещение строго в соответствии с его назначением.

3.3.2. Нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, выполнять решение общего собрания собственников по капитальному ремонту общего имущества дома.

3.3.3. Поддерживать в 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.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу дома, включая объекты благоустройства.

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

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

3.3.7. Не производить переоборудование (переустройство, перепланировку) помещения без получения соответствующих разрешений в установленном законом порядке.

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

3.3.9. 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, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Допускать в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в шесть месяцев в помещении, принадлежащее собственнику, работников УО для проверки снятия собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.11. Предоставлять УО в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.12. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только проверенных приборов учета, если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления на территории г. Ульяновска в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их места положения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УО.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

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

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

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

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

3.3.19. Утверждение отчета о хозяйственно-финансовой деятельности УО по управлению домом за предыдущий отчетный период.

3.3.20. Присутствовать на общих собраниях собственников для решения вопросов по настоящему договору и текущим вопросам в связи с деятельностью Управляющей организации.

3.3.21. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, органов местного самоуправления применительно к предмету настоящего договора.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. 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.

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

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

3.4.6. 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.

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

3.4.8. Требовать в установленном законом порядке перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия пользователя жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии предоставления необходимых подтверждающих документов.

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

3.4.10. Пользоваться соответствующими мерами социальной поддержки по оплате содержания жилья и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством значительно к предмету настоящего договора.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ И ЦЕНА ДОГОВОРА.

4.1. Бремя финансового обеспечения поручений по настоящему договору несет собственник помещения в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. Собственник либо лицо, пользующееся помещением собственника на законных основаниях, производит оплату в рамках настоящего договора:

- коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

Капитальный ремонт дома оплачивается собственником в порядке и на условиях решения общего собрания собственников, оформленного дополнительным соглашением к настоящему договору.

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством РФ. Тарифы за коммунальные услуги рассчитываются органами местного самоуправления в порядке установленном Федеральным законом.

4.5. Оплата за услуги за содержание и текущему ремонту устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме и его ремонт.

4.6. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе за управление многоквартирным домом, устанавливается равным размеру платы за содержание и ремонт жилых помещений, утвержденной органами местного самоуправления.

4.7. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома производится:

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

4.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.9. 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 25 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.

4.10. 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.

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

4.12. 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.2. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств сторонами по настоящему договору 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 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.

5.3. 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:

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

5.3.2. 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;

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

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

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

5.4. 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.

5.5. 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.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. 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 и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и других нормативных актов, содержания общего имущества дома и придомовой территории, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных, установленных действующим законодательством, требований, устраняются за его счет (за счет виновного лица).

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Собственник вправе передать свои полномочия лицу, пользующемуся помещением собственника, в установленном законом порядке.

6.5. 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.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

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

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

7.3. Досрочное расторжение УО договора возможно с предварительным уведомлением собственника не менее чем за два месяца.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае избрания собственниками иного способа управления. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием

Собственниками решения об изменении способа управления домом собственники обязаны компенсировать расходы УО по фактическим затратам, в том числе средства, направленные УО на инвестирование в общее имущество.

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

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

7.7. 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.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор заключается сроком на один год:

С «01» 05 2007 г.

По «01» 05 2008 г.

8.2. 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.

8.3. 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.

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

8.5. Телефон аварийной службы:

44 – 56- 20

Телефон приема заявок, предложений, претензий в рабочие дни:

67- 26 - 95

8.6. Прием собственников и лиц, пользующихся помещением собственников на законных основаниях, по адресу:

ул. Симбирская, 47

в рабочие дни с 8-00 часов, до 17-00 часов.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Собственник

КОМИТЕТ ЖИХ МЭРИИ г. УЛЬЯНОВСКА

432071, ул. Р. МАРКСА, 15

ИНН 7325037133 / 732501001

П/СЧ 03432300540 в отделение по

Завьяинскому р-ну федерального

казначейства г. Ульяновска УФСР по

Ульяновской обл. ГРЧ ЦУ Банка

России по УЛЬЯН. ОБЛ. г. УЛЬЯНОВСКА

БИК 047308001

Председатель В. М. Сидоркин

Управляющая организация

ООО ЖКиСР УК УправДом»

г. Ульяновск, 432030, ул. Циолковского д.1

ИНН 7325061016

Р/с 40702810869160110246

к/с 301018100000000000602

БИК 047308602

Ульяновское ОСБ-8588 г. Ульяновск

Тел. 264095

Ген. директор Алимов И.Х.

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

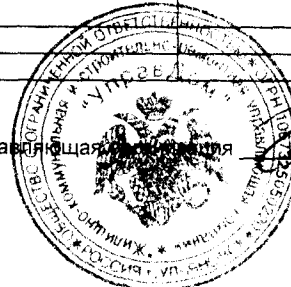
Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Ульяновск ул. Гибельная, 14

| №№ 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) |
|----------|---|---|---|
| | 2 | 3 | 4 |
| 1 | межквартирные лестничные площадки | | |
| 2 | лестницы | | |
| 3 | лифты | | |
| 4 | лифтовые шахты | | |
| 5 | коридоры | | |
| 6 | чердаки | | |
| 7 | технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) | | |
| 8 | крыша | | |
| 9 | ограждающие несущие конструкции, (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные ограждающие несущие конструкции) | | |
| 10 | ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции) | | |
| 11 | электрическое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения | | |
| 12 | земельный участок, на котором расположен дом | | |
| 13 | тепловой (элеваторный) узел, детская площадка внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а так же иного оборудования, расположенного на этих сетях | | |
| 14 | внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях | | |
| 15 | внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных устройств помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях | | |
| 16 | внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей кабельного телевидения, сетей телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, является граница стены дома | | |
| 17 | помещения муниципального жилищного фонда | | |
| 18 | прочее | | |

Собственник

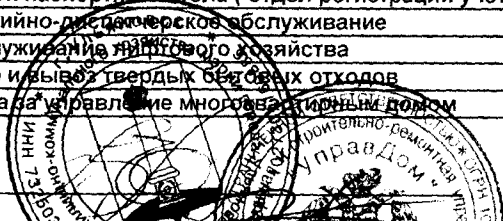


Управляющая компания



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

| № п/п | Наименование работ | периодичность | стоимость на 1 м2 общ.пл. руб. мес. |
|-------|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 5 |
| | 1. Уборка территории домовладения, входящего в состав общего имущества дома | | Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений устанавливается в размере, утвержденном органом местного самоуправления |
| | 1.1. Летняя уборка | | |
| 1 | подметание придомовой территории | ежедневно | |
| 2 | уборка газона | ежедневно | |
| 3 | скошение травы, подрезка кустов. | по мере необходимости | |
| 4 | погрузка уличного смета на машины для транспор тировки | по мере необходимости | |
| 5 | уборка территории вокруг мусорных контейнеров | по мере необходимости | |
| | 1.2. Зимняя уборка | | |
| 1 | посыпка наледи песком и смесью | по мере необходимости | |
| 2 | подметание свежеснегавпавшего снега в валы и кучи | по мере необходимости. Начало работ не позднее 3-х часов после начала снегопада | |
| 3 | механизированная уборка машинами | по мере необходимости | |
| 4 | очистка территории тротуара от наледи | по мере необходимости | |
| 5 | очистка от наледи и льда крышек люков колодцев | по мере необходимости | |
| 6 | уборка отмостки | по мере необходимости | |
| | 2. Обслуживание систем отопления | | |
| 1 | осмотр системы центрального отопления | 1 раз в неделю | |
| 2 | ликвидация воздушных пробок в системе отопления | по мере необходимости в течение 5 раб дней со дня обнаружения | |
| 3 | консервация, промывка и опрессовка системы | 1 раз в год | |
| 4 | проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях (регулирующие краны и вентили, задвижки, запорная арматура). Проверка креплений подвесок и прокладок-подставок магистрального трубопровода | 1 раз в неделю | |
| | 3. Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения | | |
| 1 | осмотр системы водопровода, канализации и горячего водоснабжения | 1 раз в неделю | |
| 2 | уплотнение сгонов с применением льняной пряжи или асбестового шнура | по мере необходимости | |
| 3 | устранение засоров | по мере необходимости | |
| 4 | временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках | по мере необходимости | |
| 5 | набивка сальников патрубков на стояках внутренних водотоков | по мере необходимости | |
| | 4. Строительные мероприятия | | |
| 1 | осмотр конструктивных элементов зданий | 2 раза в год | |
| 2 | удаление с крыши снега и наледи | по мере необходимости | |
| 3 | очистка кровли от мусора, грязи, листьев | по мере необходимости | |
| 4 | установка и снятие пружин на входных подъездных дверях | 2 раза в год | |
| | 5. Профилактический осмотр трубопроводов газового оборудования. | | |
| | 6. Дератизация мест общего пользования | | |
| | 7. Содержание системы электроснабжения, включая электроэнергию освещения мест общего пользования и лифтов | | |
| | 8. Проведение электроизмерений | | |
| | 9. Работы по текущему ремонту систем отопления, ХВС, ГВС, канализации, строительные работы | | |
| | 10. Услуги по начислению и сбору платежей | | |
| | 11. Услуги паспортного стола (отдел регистрации учета граждан) | | |
| | 12. Аварийно-диспетчерское обслуживание | | |
| | 13. Обслуживание лифтового хозяйства | | |
| | 14. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов | | |
| | 15. Плата за управление многоквартирным домом | | |



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 _____

