

ДОГОВОР № 121
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«01» 07 2008 г.

Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Ульяновска в лице и.о. Председателя Павлова Андрея Федоровича, на основании Положения, и на основании Постановления мэра от 25.12.2002г. № 2096 «О включении в муниципальную казну муниципального жилищного фонда», являющийся представителем собственника помещений, общей площадью 182,4, расположенных по адресу: г. Ульяновск, г.р. Нестерова и Управляющая организация Открытое акционерное общество «Домоуправляющая компания Железнодорожного района», именуемая в дальнейшем Управляющая компания, в лице Генерального директора Гурьянова Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 На основании решения Общего собрания Собственников (Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.р. Нестерова Собственники передают, а Управляющая компания принимает полномочия по управлению многоквартирным домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по заданию Собственника, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме № 18, по улице Нестерова г. Ульяновска. Предоставлять от его имени и в его интересах коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором согласно ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

2.2. Состав общего имущества собственников помещений в доме № 18 по ул. Нестерова 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.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать работы по содержанию и текущему ремонту имущества Собственников помещений в объеме собранных средств с жителей дома № 18 по ул. Нестерова г. Ульяновска в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 1 к настоящему Договору), а также «Перечнем работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (Приложение 2 к настоящему Договору).

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

3.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственников» многоквартирного дома по отдельным решениям собственников в доме № 18, по ул. Нестерова г. Ульяновска, принятом в соответствии с Жилищным кодексом РФ (п.п.2, п.1.1. ст.154) и Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г., либо при целевом выделении бюджетных средств на капитальный ремонт данного дома.

3.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику в многоквартирном доме, по его поручению и от его имени, коммунальных услуг надлежащего качества, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», учитывая степень благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставить Собственнику виды услуг..

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1. Использовать жилое помещение (квартиру) № — в многоквартирном доме № 18 по ул. *Несфериусевская* г. Ульяновска по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

3.2.2. Обеспечить сохранность жилого помещения квартиры № — в доме 18 по ул. *Несфериусевская* г. Ульяновска и обеспечить его надлежащее состояние, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

3.2.6. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей и реконструкцию без согласования с Управляющей компанией;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не производить монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей компанией;
- д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;
- и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;