

ДОГОВОР № 105

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск Тероев Свири, д 6

«01» 07 2009г.

Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Ульяновска в лице председателя Егорова Владимира Николаевича, действующий на основании Положения, являющийся представителем Собственника жилого помещения, расположенного по адресу: ул. Тероев Свири, д 6 общей площадью 334,21 кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник, с одной стороны, и открытое акционерное общество «Домоуправляющая компания Железнодорожного района» в лице генерального директора Гурьянова Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. На основании Протоколов вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « » 200 г. № и от « » 200 г. № , Протокола годового собрания акционеров Открытого акционерного общества «Домоуправляющая компания Железнодорожного района» от 18 мая 2009 года № 7, Решения единственного учредителя Открытого акционерного общества «Домоуправляющая компания Железнодорожного района» № 5 от 18 мая 2009 года, Собственника передает, Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом.

1.2. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регуливающими жилищные отношения.

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому Управляющая организация от своего имени и за счет Собственника помещения за вознаграждение обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома и лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, осуществлять иную, направленную на достижения цели управления многоквартирным домом, деятельность;:

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

1.1.2. обеспечить комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых 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 внеплановых проверок;

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

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

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

- Электроснабжение

- Водоснабжение
- Водоотведение
- Газоснабжение
- Теплоснабжение

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

Понятия, применяемые в договоре.

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

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

Управляющая организация - (далее УО) юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющее управление многоквартирным домом.

Текущий ремонт — комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания, инженерного оборудования и поддержания нормального уровня их эксплуатационных показателей. Мероприятия по текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями собственника и установленными нормативными требованиями. 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 обеими сторонами.

Капитальный ремонт - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Капитальный ремонт может быть выборочным, охватывающим отдельные конструктивные элементы здания или инженерного оборудования, при котором устраняется физический износ. Физический износ - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей элементов конструкций дома или инженерного оборудования, вызванное объективными причинами. Перечень, сроки проведения работ по капитальному ремонту и порядок их оплаты устанавливаются решением общего собрания собственников на основании подготовленных УО предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

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

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

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

осуществляющие содержание или ремонт общего имущества дома и (или) предоставляющие иные услуги (подрядные и иные специализированные организации).

2.1.2. По поручению собственника и от своего имени заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг (тепло-, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение). Обеспечивать возможность получения собственником коммунальных услуг путем надлежащего содержания инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу дома.

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

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

- электроснабжение: напряжение на вводе в дом

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

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

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

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

2.1.8. Обеспечивать своевременное проведение плановой (внеплановой) инвентаризации дома.

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

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

2.1.11. При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома, готовить собственнику предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту с предоставлением информации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.1.12. Информировать о номерах телефонов аварийных служб, а в случае их изменения своевременно информировать об этом.

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

2.1.14. Обеспечить сбор платежей собственника за предоставленные по настоящему договору жилищно-коммунальные услуги.

2.1.15. 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.

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

2.1.17. Требовать и добиваться устранения всякого нарушения со стороны третьих лиц в отношении жилых зданий.

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

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

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

2.1.21. Обеспечить ежедневный (в рабочие дни) прием собственника по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

2.1.22. Рассматривать направленные по указанному в настоящем договоре адресу УО письменные обращения собственника по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора. Обеспечивать предоставление собственнику ответов в сроки, установленные действующим законодательством. Вести учет поступивших устных и письменных обращений собственника.

2.1.23. Организовать отдельный учет расходов на управление домом, содержание и ремонт общего имущества дома и ежемесячно информировать на доске объявлений.

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

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

2.1.26. Ежегодно в течение первого квартала текущего года на общем собрании отчитываться перед собственником за выполнение обязанностей по настоящему договору. За 10 рабочих дней до проведения собрания представлять по требованию собственника отчет об исполнении договора с приложением по запросу собственника копий документов, подтверждающих представленные в отчете данные об исполнении договора.

2.1.27. Предъявлять по запросу собственника в течение трех рабочих дней (либо больший срок, указанный собственником) для ознакомления сведения и документы (договоры, расчеты, акты приемки, платежные документы и пр.) связанные с выполнением обязательств по настоящему договору.

2.1.28. Ежемесячно размещать на досках объявлений сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую УО, а также информацию о наложенных собственниками в соответствии с настоящим договором штрафах, их сумму и вид нарушения.

2.1.29. Ежеквартально (до 25-го числа третьего месяца) составлять план расходов на очередной квартал. До 20-го числа первого месяца следующего квартала составлять 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 дома.

2.1.30. Предоставлять собственнику информацию, согласно приложению № 4.

2.1.31. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме, предварительно согласовав с собственником.

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

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

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

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно избирать и изменять способ осуществления деятельности в соответствии с предметом настоящего договора, а также самостоятельно принимать решения по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом собственнику.

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

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

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Использовать помещение строго в соответствии с его назначением.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.11. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном настоящим договором порядке плату за жилищно-коммунальные услуги. В случае не внесения 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.

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

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

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

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

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

2.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

3. Расчеты по договору и цена договора.

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

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

3.3. Размер платы собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений УО. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Ульяновска в соответствующем законодательству порядке.

3.4. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и 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, которая выдается каждому собственнику или лицу, пользующемуся помещением собственника, при оплате жилищно-коммунальных услуг.

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

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

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

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

6.3 Досрочное расторжение УО договора возможно с предварительным уведомлением собственника не менее чем за тридцать дней.

6.4 Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- в случае избрания собственниками помещений иного способа управления, с извещением УО не менее чем за тридцать дней;

- при применении к УО штрафов более пяти раз в течение месяца на основании решения общего собрания собственников помещений с извещением УО не менее чем за десять дней;

- при невыполнении УО в течение месяца перерасчета размера платы собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на сумму начисленных управляющей организации в предыдущем месяце штрафов - на основании решения общего собрания собственников помещений с извещением УО не менее чем за десять дней.

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

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

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

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

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор заключен на срок с «01» 07 2009г. по «01» 07 2010г.

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

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.

Согласовано
Главный бухгалтер
Начальник управления
Начальник отдела планирования и экономического анализа
Начальник административно-правового отдела

8. Юридические адреса и подписи сторон.

Собственник

Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Ульяновска
432071 г. Ульяновск ул. К. Маркса, 15 тел. 42-00-46, 41-88-28
ИНН 7325037133
КПП 732501001
Л/с 03 683 101 590 в отделении по Засвияжскому р-ну федерального казначейства г.Ульяновска УФК по Ульяновской области
ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г. Ульяновск
БИК 047308001
Р/с 40204810200000000153

Председатель Комитета

В. Н. Егоров

Управляющая организация

ОАО «Домоуправляющая компания Железнодорожного района»
432044, г. Ульяновск, ул. Хрустальная, д. 55
ИНН 7326027459
КПП 732601001
р/счет 40702810200480000648
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Ульяновске
г. Ульяновск
к/счет 30101810600000000895
БИК 047308895
ОГРН 1067326027196



Н.А. Гурьянов

