

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00).

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

3.2.8. Своевременно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элемента здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по Договору.

3.2.9. Своевременно сообщать Управляющей компании сведения о количестве граждан, совместно проживающих и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права и льготы для расчета платежей за услуги по договору;

3.2.10. Уведомлять Управляющую компанию об отчуждении жилого помещения, принадлежащего Собственнику. Ставить в известность нового Собственника о необходимости заключения договора на управление. Представлять Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца;

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

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

4.1.2. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

4.1.3. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.1.4. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты указанных услуг более трех месяцев или нарушений иных требований раздела 5 Договора;

4.1.5. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных пп.3.2.6 Договора;

4.1.6. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора;

4.1.7. В случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии;

4.1.8. От имени и по поручению Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление Собственнику многоквартирного дома коммунальных услуг;

4.1.9. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (или к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением общего собрания новой стоимости услуг и (или) работ направить Собственнику дополнительные соглашения с обновленными приложениями для подписания.

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением услуг по Договору.

4.2.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.2.3. Требовать от Управляющей компании изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке установленном Постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.2.4. Требовать от Управляющей компании не позднее 5-ти дней с момента обращения предоставления информации о перечне, объемах, качестве и стоимости оказанных услуг и выполненных работ в соответствии с условиями договора.

4.2.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с п.3.1.21. Договора;

4.2.6. Поручать вносить плату по Договору нанимателю (арендатору данного помещения в случае сдачи его в аренду или наем).

4.2.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

4.2.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения Договора или его расторжения.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в приложениях № 1 и № 2 к Договору.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилья для Собственника определяются на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Ульяновска в соответствующем законодательству порядке (Постановление Главы города Ульяновска № 5351 от 30.11.2006 г.).

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитываются как произведение установленных органом местного управления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленных органами местного управления в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.5. Собственники, либо иные лица (пользователи, наниматели помещений, принадлежащих Собственнику) вносят плату на расчетный счет Управляющей компании или в ином порядке, установленном Управляющей компанией.

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

- осуществлять начисления платежей Собственникам и иным Пользователям жилых помещений;
- выставлять платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль над своевременным внесением платежей;

5.7. Срок внесения платежей по Договору устанавливается для физических лиц ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для юридических лиц – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. Пени за несвоевременное внесение Собственником, либо иными лицами (пользователями, нанимателями помещений, принадлежащих Собственнику) платы взимаются в порядке установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

5.10. Изменение размера платы Собственника за коммунальные услуги осуществляется в порядке установленном Постановлением правительства РФ № 307 от 23 мая 2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5.11. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется в порядке установленном Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г. «Об утверждении правил содержания имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и (услуг), сроки их проведения, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Расчет платы для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором

должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет средств Собственника по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных, с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме (п.3 ст.158 ЖК РФ). При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит и обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.14. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Постановлением правительства РФ № 307 от 23 мая 2006г. «Предоставление коммунальных услуг гражданам». Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. «Стороны» не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее виновных действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.4. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, собираемых с жителей на едином счете многоквартирного дома №18 по ул. *Носферт-Заведен* г. Ульяновска.

6.5. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

6.6. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации.

6.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.8. Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

6.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.9. В случае неисполнения Собственниками помещений, либо иными лицами (пользователями, нанимателями помещений, принадлежащих Собственнику) обязанностей по оплате работ, услуг Управляющей компании по настоящему договору, что повлекло за собой аварийные ситуации в доме, такие Собственники помещений, либо иные лица (пользователи, наниматели помещений, принадлежащих Собственнику) несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками помещений и Пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.10. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта-приема передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных предыдущей управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников.

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом на следующий срок, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательства в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2.. По соглашению сторон:

а) в судебном порядке;

б) в случае смерти Собственника- со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;

в) в случае ликвидации Управляющей компании;

г) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон о нежелании его продлевать;

д) по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании его срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях 4.1.9. настоящего Договора.

7.3 Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой Стороны через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления , за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта «а» пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.6. В случае переплаты Собственником, либо иными лицами (пользователями, нанимателями помещений, принадлежащих Собственнику) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, принадлежащих Собственнику) о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор заключен на 1 год лет и вступает в силу с «01» 07 2008г.

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

9.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – в Управляющей компании.

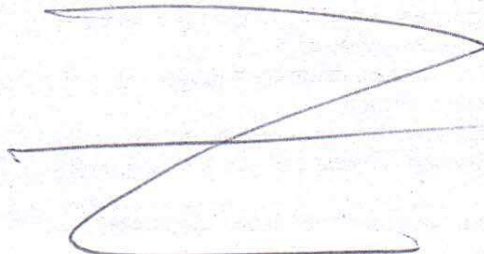
Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

9.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- копия технического паспорта жилого помещения (квартиры) № 18 дома по ул. Нескельевская г. Ульяновска;
- копия свидетельства на право собственности жилого помещения;
- Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 – Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома;

- Приложение № 3 – Дополнительный перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 4 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Акт приема-передачи

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



ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая компания»

ОАО «Домоуправляющая компания Комитет жилищно-коммунального хозяйства Железнодорожного района» мэрии г.Ульяновска

432044, г.Ульяновск, ул.Хрустальная, д.55
р/с 40702810200480000648
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Ульяновске г. Ульяновск
ИНН 7326027459, КПП 732601001, БИК 047308895

«Собственнику»

432063, г.Ульяновск, ул. Карла Маркса, 15
р/с 40204810200000000153
ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области
ИНН 7325037133, КПП 732501001,
БИК 047308001

Генеральный директор:




И.О. председателя Комитета ЖКХ мэрии
г.Ульяновска



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	Земельный участок	удовлетворительное
2	Крыши, фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и над подвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	удовлетворительное
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования): подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, колясочные, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные площадки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, лифты, лифтовые и иные шахты, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	удовлетворительное
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	удовлетворительное
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	удовлетворительное

Примечание: Указанный в настоящем приложении состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, формируется на основании технической документации на многоквартирный дом.

«Управляющая компания»

Генеральный директор



Гурьянов

И.О. Председателя Комитета ЖКХ

