

ДОГОВОР № 96  
управления многоквартирным домом

«01» 07 2008 г.

г. Ульяновск

Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии г. Ульяновска в лице и.о. Председателя Павлова Андрея Федоровича, на основании Положения, и на основании Постановления мэрии от 25.12.2002г. № 2096 «О включении в муниципальную казну муниципального образования 317 68 кв. м общей площади собственности помещений, общей площадью 317 68 кв. м, расположенных по адресу: г. Ульяновск, именуемых в дальнейшем «Докуприваляющая компания», именуемых в дальнейшем «Акционерное общество «Докуприваляющая компания Железнодорожного района», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Гурьянова Николая Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной 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: *Ульяновская ул. № 7, г. Ульяновск*) 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 № *7* по улице *Ульяновская*. 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 № *7* по ул. *Ульяновская* 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 юристов, 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 № *7* по ул. *Ульяновская* 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 № *7* по ул. *Ульяновская* г. Ульяновска, принятом в соответствии с Жилищным кодексом РФ (п.1.2, 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 внутренних инженерных систем, позволяющих предоставлять 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.

- 3.1.20. Вести подомовой учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного определенного решением общего собрания собственников помещений, а также размещаться на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании 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.
- 3.1.19. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала, следующего за превышающим установленную продолжительность»;
- 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 предоставления коммунальных услуг при предоставлении коммунальных услуг в соответствии с приложением № 1 к Правилам «Условия изменения размера платы за коммунальные услуги и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, прописаны в пункте 17.1.18. Организация предоставления коммунальных услуг»;
- 3.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, арендаторов) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещений;
- 3.1.16. Организовать выдачу технических условий на установку инвентарных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. Принимать инвентарные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию, составленным соответствующим актом и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.15. Обеспечить Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, арендаторов) многоквартирного дома (Собственнику) информацией о теплотах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.14. Информировать в письменной форме Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, арендаторов) об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги не позднее 10 дней со дня принятия новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт помещений.
- 3.1.13. Информировать Собственника, либо иных лиц (пользователей, нанимателей помещений, арендаторов) в течение суток при обнаружении неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и инженерных коммуникаций вне дома о продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, перерывах предоставлении коммунальных услуг 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 информационном стенде дома, а в случае иного обращения - немедленно.
- 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.
- 3.1.11. 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 проведенных осмотров, производимых ремонтом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Заказывать, в случае необходимости, техническую документацию на многоквартирный дом за счет средств Собственника.
- 3.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порчи их имущества.
- 3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц - пользователей, арендаторов Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.
- 3.1.8. Требуется от Собственника плата, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленном законодательством и настоящим Договором сроком, с учетом применения п.3.1.5 и п.3.2.3 Договора.
- 3.1.7. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим Договором, которые будут выполняться за доплатную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение управляющей компании.
- 3.1.6. Требуется 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.
- 3.1.5. Осуществлять наем и ремонт жилого помещения 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 положений статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте договора, на всех нанимателей и арендаторов помещений.

