

ДОГОВОР № 4

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск станция Белый р. мост, д. 8.

«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, общей площадью 16700 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, регулирующими 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),

