

ДОГОВОР № 275
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 837,04, расположенных по адресу: г. Ульяновск, ул. 12 Сентября д. 4, именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны, 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: ул. 12 Сентября д. 4) 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 № 4, по улице 12 Сентября 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 № 4 по ул. 12 Сентября 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 № 4 по ул. 12 Сентября 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 № 4, по ул. 12 Сентября г. Ульяновска, принятым 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. Представлять 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.

