

# ДОГОВОР № 20

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск *Б. Мелюк, 2-ая Сафьян. д 12*

«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 122,77 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),

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 поставляемых 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, регулирующую 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 законодательстве 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:

- 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;

3.6. Размер и условия оплаты собственником расходов на капитальный ремонт общего имущества дома устанавливаются на основании решения общего собрания собственников помещений и оформляются дополнительным соглашением к договору.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется для каждого собственника или лица, пользующегося помещением собственника поставщиком соответствующих услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.8. УО принимает меры к взысканию задолженности в случае просрочки собственником оплаты жилищно-коммунальных услуг и возникновения задолженности; проводит претензионно-исковую работу, обеспечивает выполнение иных мероприятий по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе отключение помещения должника от электро-, водоснабжения при наличии долга свыше трех месяцев.

#### **4. Ответственность сторон.**

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жилищному фонду в результате ее виновных действий, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Собственник так же несет ответственность за виновные действия, в результате которых наносится ущерб или нарушаются безопасные и комфортные условия проживания жителей данного многоквартирного дома.

4.3. За нарушение договорных, кредитных, расчетных и налоговых обязательств, предоставление услуг, не соответствующих параметрам качества, пользование которыми может причинить вред здоровью населения, а равно нарушение иных правил деятельности Управляющая организация несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

4.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным его исполнение;
- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

#### **5. Особые условия.**

5.1. Работы по устранению аварий (и возмещение возникшего ущерба), происшедших по вине собственника в результате его неправомерных действий или бездействия, в том числе при не соблюдении им правил пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований, устраняются за его счет (за счет виновного лица).

5.2. Организация, выполнение и приемка работ по капитальному ремонту общего имущества дома, составление технической и иной документации на ведение указанных работ осуществляются УО на основании решения общего собрания собственников.

5.3. Свободные средства, полученные путем экономии платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома или сдачи в аренду части общего имущества, должны быть использованы на основании решения общего собрания собственников.

5.4. Собственник передает свои отдельные полномочия нанимателю или арендатору в соответствии с договором социального найма, специализированного найма или договора аренды пользующемуся помещением собственника. Собственником передаются полномочия предусмотренные пунктами 2.3.1 - 2.3.12, 2.4.1-2.4.6, 3.1 - 3.4, 3.6, 3.7, 4.1 - 4.4, 5.1 настоящего договора. Собственник несет ответственность за надлежащее извещение лица, пользующегося помещением собственника о передаче ему указанных полномочий.

5.5. УО обеспечивает выполнение в отношении лиц, пользующихся на законных основаниях помещением собственника условий настоящего договора, за исключением условий, действия по которым могут быть приняты в соответствии с жилищным законодательством исключительно собственником помещения. Плата за пользование жилым помещением (наём жилья) и арендная плата поступают в доходную часть бюджета города.

#### **6. Порядок изменения или расторжения договора.**

##### **Прочие условия.**

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 организацией 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 2009 г. по « 01 » 07 2010 г.

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. И. 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 106-732602-196



Генеральный директор

Н.А. Гурьянов



Список помещений, принадлежащих собственнику в доме по адресу: Б. Мюоз  
2-ая Садовая д. 12

№п.п.	Наименование помещения (квартира, комната в квартире, доме, нежилое помещение)	№ квартиры, комнаты в квартире, доме (№ или место расположения нежилого помещения)	Площадь	
			Общая полезная	Жилая
1	квартира	№: 2	40,76	
2	квартира	№: 3	40,40	
3	квартира	№: 4	41,61	
			<hr/> 122,77	



**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома**

по адресу: Зал Союзная дом 12 Б-Ключ

№	Наименование конструкций, инженерного оборудования и элементов общего имущества многоквартирного дома	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)
1	2	3	4
1	Фундамент	Ленточн.	удовлет
2	Стены	реж. из кирпича	удовлет.
3	Стыки панелей	—	—
4	Перегородки	сух. штукатур	удовлет
5	Перекрытия	деревян.	удовлет
6	Полы		
7	Лестницы		
8	Балконы, лоджии		
9	Крыльцо		
10	Крыша		
11	Покрытие кровли	шифер	удовлет.
12	Водоотвод		
13	Дверные заполнения:		
13.1	подвал		
13.2	подъезд		удовлет.
13.3	тех. этаж, чердак		
14	Оконные заполнения:		
14.1	подвал		
14.2	подъезд		удовлет.
14.3	тех. этаж, чердак		
15	Печи и очаги		—
16	Внутренняя отделка		удовлет
17	Наружная отделка		
18	Вентиляция		
19	Система ХВС:	узел	удовлет
19.1	стояки		
19.2	магистрالی		—
19.3	насосы		—
20	Система канализации	—	—
20.1	магистрالی		
20.2	стояки		
20.3	выпуски		
21	Система ГВС:	—	—
21.1	стояки		
21.2	магистрالی		
21.3	водоподогреватели, регуляторы, насосы		
22	Система отопления	АОГВ	удовлет
22.1	тепловой (элеваторный) узел		
22.2	стояки		

22.3	магистрالی		—
22.4	приборы отопления		—
23	Дренаж		
24	Система газоснабжения		устройство
25	Система электроснабжения		устройство
25.1	приборы учета		—
25.2	стояки		
25.3	магистрالی		
25.4	ВРУ, этажные щитки		
26	Мусоропровод		—
27	Мусорные ящики, помойницы, выгребные ямы, не	в.гр. ямы	—
28	Тротуары		
29	Проезды		
30	Газоны		
31	Хозяйственные площадки		
32	Детские площадки		
33	Спортивные площадки		
34	Сараи для хранения дров		
35	Помещения муниципального жилищного фонда		
36	Прочее		

Собственник



Управляющая организация



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№		Периодичность	Годовая сумма	Стоимость на 1 кв. м общ. пл.
<b>I. Содержание помещений общего пользования</b>				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	раз(а) в неделю		
2.	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	раз(а) в неделю		
3.	Очистка и влажная уборка мусорных камер	раз(а) в неделю		
4.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	раз(а) в месяц		
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома</b>				
5.	Подметание земельного участка в летний период	раз(а) в неделю		
6.	Уборка мусора с газона, очистка урн	раз(а) в неделю		
7.	Уборка мусора на контейнерных площадках	раз(а) в неделю		
8.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	раз(а) в неделю		
9.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее часов после начала снегопада		
10.	Вывоз твердых бытовых отходов	раз(а) в неделю		
<b>III. Подготовка дома к сезонной эксплуатации</b>				
11.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	раз(а) в год		
12.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	раз(а) в год		
13.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение (указать период устранения неисправности)		
14.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	раз(а) в год		
<b>IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>				

15.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	Проверка исправности канализационных вытяжек раз(а) в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах раз(а) в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов раз(а) в год		
16.	Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения		
17.	Дератизация	раз(а) в год		
18.	Дезинсекция	раз(а) в год		

Собственник \_\_\_\_\_

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме



Дополнительные услуги по содержанию общего имущества		Периодичность	Годовая сумма (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. пл.
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>				
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинках лифта и их влажная уборка	раз(а) в неделю		
2	Очистка и влажная уборка мусорных камер	раз(а) в неделю		
3	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	раз(а) в месяц		
4	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	раз(а) в год		
5	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	раз(а) в год		
6	Уборка чердачного и подвального помещений	раз(а) в год		
7	Подготовка зданий к праздникам	раз(а) в год		
8	Очистка и помывка фасадов зданий	раз		
9	Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	раз		
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома</b>				
10.	Подметание земельного участка в летний период	раз(а) в неделю		
11.	Полив тротуаров	раз		
12.	Уборка мусора с газона, очистка урн	раз(а) в неделю		
13.	Уборка мусора на контейнерных площадках	раз(а) в неделю		
14.	Полив газонов	раз(а) в год		
15.	Стрижка газонов	раз(а) в год		
16.	Подрезка деревьев и кустов	раз(а) в год		
17.	Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	раз(а) в год		
18.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	раз(а) в неделю		

19.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее ___ часов после начала снегопада		
20.	Ликвидация наледи			
21.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек			
III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта				
22.	Вывоз твердых бытовых отходов	раз(а) в неделю		
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	Раз в ___		
24.	Содержание лифта(ов)	режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно (указать период работы)		
IV. Подготовка дома к сезонной эксплуатации				
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	раз(а) в год		
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
26.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка раз(а) в год. Проверка исправности канализационных вытяжек раз(а) в год. Проверка наличия тяги в дымо- вентиляционных каналах раз(а) в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов		
27.	Регулировка и наладка систем отопления			
28.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	количество и тип приборов, требующих проведения проверки или ремонта, шт.		
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
29.	<b>Устранение аварии</b>	на системах водоснабжения, теплоснабжения в течение ___ минут, на системах канализации в течение ___ минут, на системах энергоснабжения в течение ___ минут после получения заявки диспетчером		
30.	<b>Выполнение заявок населения</b>	протечка кровли ___ сутки(ок), нарушение водоотвода ___ суток, замена разбитого стекла ___ сутки(ок), неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования ___ суток, неисправность электрической проводки оборудования ___ часов, неисправность лифта ___ часов с момента получения заявки		
VII. Прочие услуги				
31.	Дератизация	раз(а) в год		
32.	Дезинсекция	раз(а) в год		
33.	Обслуживание сетей радиовещания			
34.	Обслуживание антенного хозяйства			
35.	Предоставление услуг телекоммуникаций			
36.	Иные услуги (указать наименование услуг)			

	Дополнительные работы по ремонту общего имущества	Перечень работ, материалы	Объем работ	Стоимость работ (руб.), дата их начала и завершения	Стоимость на 1 кв. м общ. пл. (руб./м)	Гарантийный срок на выполненные работы
	<b>Фундаменты</b>					
1.	Устранение повреждений фундаментов					
2.	Осушение					
3.	Устранение замачивания грунта под фундаментом					
4.	Ремонт внутридомовых и наружных дренажей					
5.	Устранение осадок фундаментов					
6.	Устранение причин деформации фундаментов					
7.	Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала					
8.	Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента					
9.	Восстановление (ремонт) приемков					
10.	Восстановление (ремонт) отмостки					
11.	Восстановление (ремонт) гидроизоляции					
12.	Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты					
	<b>Каменные, кирпичные, железобетонные стены</b>					
13.	Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках					
14.	Восстановление теплозащиты стен					
15.	Модернизация теплоизоляции стен					
16.	Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен					
17.	Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок					
18.	Восстановление несущей способности стен					
19.	Устранение деформации стен и перегородок					
20.	Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения					
21.	Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя					
22.	Восстановление (ремонт) облицовки плиткой					
23.	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов					
24.	Окраска фасадов					
25.	Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры					
26.	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен					
27.	Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, захваты водосточных труб и др.)					
28.	Защита стальных элементов от коррозии					
29.	Окраска стен помещений общего пользования					
	<b>Деревянные стены</b>					
30.	Устранение крена, просадок, выпучивания стен					
31.	Обработка стен от гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми					
32.	Восстановление (ремонт) стен, поврежденных гниением, грибами, дереворазрушающими насекомыми					
33.	Ликвидация просадки засыпки в каркасных стенах					
34.	Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен					
35.	Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки					
36.	Восстановление и модернизация теплозащиты стен					



37.	Уплотнение стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин								
38.	Окраска деревянных нештукатуренных зданий паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения								
39.	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен								
40.	Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)								
41.	Защита стальных элементов от коррозии								
42.	Окраска стен помещений общего пользования								
	<b>Балконы, козырьки, лоджии и эркеры</b>								
43.	Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров								
44.	Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров								
45.	Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков								
46.	Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий								
47.	Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров								
	<b>Перекрытия</b>								
48.	Устранение повреждений перекрытий								
49.	Восстановление теплотехнических свойств								
50.	Восстановление акустических свойств перекрытий								
51.	Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)								
52.	Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов								
53.	Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибками и/или дереворазрушающими насекомыми								
54.	Усиление перекрытий								
55.	Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий								
56.	Устранение смещения несущих конструкций								
57.	Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия								
	<b>Полы</b>								
58.	Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома								
59.	Восстановление защитно-отделочного покрытия пола								
60.	Окраска деревянных полов								
61.	Ремонт полов								
	<b>Перегородки</b>								
62.	Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок								
63.	Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок								
64.	Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок								
65.	Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок								
66.	Восстановление облицовки перегородок								
67.	Окраска перегородок								
	<b>Крыши</b>								

68.	Устранение протечек кровли					
69.	Ремонт, модернизация кровли					
70.	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)					
71.	Окраска металлической кровли					
72.	Покрытие мягких кровель защитными мастиками					
73.	Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях					
74.	Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше					
75.	Ремонт, установка радио- и телевизионных антенн					
76.	Восстановление (ремонт) продухов вентиляции					
77.	Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб					
78.	Восстановление (ремонт) дефлекторов					
79.	Восстановление (ремонт) выходов на крышу					
80.	Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.					
81.	Восстановление (ремонт) систем водоотвода					
82.	Ремонт примыканий и заделка стыков					
83.	Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак					
	<b>Окна, двери, световые фонари</b>					
84.	Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования					
85.	Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования					
86.	Замена дверей в помещениях общего пользования					
87.	Замена окон в помещениях общего пользования					
88.	Утепление дверей в помещениях общего пользования					
89.	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов					
	<b>Лестницы</b>					
90.	Ремонт металлических косоуров					
91.	Устранение повышенных прогибов площадок и маршей					
92.	Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток					
93.	Ремонт, замена перил					
94.	Окраска металлических элементов лестниц					
95.	Устройство, ремонт пандусов					
	<b>Печи</b>					
96.	Ликвидация неравномерного нагрева поверхностей					
97.	Ликвидация трещин в печах и трубах, щелей вокруг разделки и выпадения из нее кирпичей					
98.	Ремонт печей, в том числе топливной камеры, дымоходов, топочной арматуры					
99.	Перекладка печей					
	<b>Теплоснабжение</b>					
100.	Ремонт, замена котлов					
101.	Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей					
102.	Ремонт, промывка отопительных элементов					
103.	Ремонт, модернизация тепловых пунктов					
104.	Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения					
105.	Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования					
106.	Ремонт элеваторного узла					
107.	Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств					
	<b>Горячее водоснабжение</b>					
108.	Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения					
109.	Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета					
110.	Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды					

111	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения					
112	Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения					
	<b>Внутридомовое электрооборудование</b>					
113	Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств					
114	Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования					
115	Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования					
116	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей					
117	Ремонт, замена этажных щитков и шкафов					
118	Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования					
119	Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования					
	<b>Водопровод и водоотведение</b>					
120	Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения					
121	Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации					
122	Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения					
123	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования					
	<b>Мусоропроводы</b>					
124	Ремонт загрузочных люков					
125	Ремонт ствола мусоропровода					
	<b>Лифты</b>					
126	Ремонт, замена кабины лифта					
127	Ремонт дверей лифта					
128	Ремонт, замена механического и иного оборудования					
	<b>Антенна</b>					
129	Ремонт, замена антенного оборудования					
	<b>Объекты внешнего благоустройства</b>					
130	Ремонт объектов внешнего благоустройства					
131	Строительство объектов внешнего благоустройства					
	<b>Прочие работы</b>					
132	Проведение энергоаудита здания					
	<b>Итого</b>					

Собственник



Управляющая организация



Примечания:

а. Услуги по управлению, сбору средств с населения в основной и дополнительный перечни работ не включаются, а оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту жилья.

б. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

*Б. К. м. о. з.*  
*ул. Дач Садовая, д. 12*

Перечень прочих услуг

№	Наименование услуги	Поставщик услуги (наймодатель)	Условия оплаты	Ед. измерения	Тариф (руб.) на дату заключения договора
1	Плата за наём жилья (для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда)	отдел по учету и распредел. жил. площади мэрии г. Ульяновска	ежемесячно, в установленном органом местного самоуправления размере		0,16 руб
2	Арендная плата (для арендаторов нежилых помещений муниципального жилищного фонда)	Комитет по управлению городским имуществом мэрии г. Ульяновска	в порядке, установленном договором аренды		
3	Капитальный ремонт (для собственников помещений)		по решению общего собрания	руб. кв.м.	—
4	Тепловая энергия (центральное отопление)		ежемесячно в течение всего года, по нормативам	руб./1 кв.м.	—
5	Тепловая энергия (горячее водоснабжение)		ежемесячно по нормативу потребления либо по показаниям индивидуальных приборов	руб./1 чел. (руб./1 м <sup>3</sup> )	—
6	Холодное водоснабжение и водоотведение		ежемесячно по нормативу потребления либо по показаниям индивидуальных приборов	руб./1 чел. (руб./1 м <sup>3</sup> )	—
7	Электроснабжение		ежемесячно по нормативу потребления либо по показаниям индивидуальных приборов	руб./1 чел. (руб./1 м <sup>3</sup> )	1,95 руб/кВт

«Собственник»



«Управляющая организация»

