

**ДОГОВОР № [REDACTED]**  
**управления многоквартирным домом**

г. Ульяновск

« 11 » 02 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «МегаЛинк», в лице директора Николаева Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник (и) жилого помещения по адресу: г. Ульяновск, пр-т Врача Сулова д. 37, кв. [REDACTED], общей площадью 48,70 кв.м., в том числе жилой площадью 27,20 кв.м.

Ф.И.О. [REDACTED],

действующий на основании \_\_\_\_\_,

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение \_\_\_\_\_

Ф.И.О. [REDACTED],

действующий на основании \_\_\_\_\_,

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение \_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_,

действующий на основании \_\_\_\_\_,

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение \_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_,

действующий на основании \_\_\_\_\_,

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение \_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_,

действующий на основании \_\_\_\_\_,

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение \_\_\_\_\_,

именуемый(ые) в дальнейшем Собственник(и), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Управляющая организация обязуется совершать по поручению Собственника(ов) юридические и иные действия от имени и за счет Собственника(ов), либо от своего имени, но за счет Собственника(ов).

Настоящий договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственника(ов) по владению, пользованию и, в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению Общим имуществом.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

**1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и (или) за счет Собственников;

2.1.2. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. в соответствии с настоящим договором производит начисление, сбор, аккумулирование и перечисление денежных средств в оплату услуг, полученных Собственниками по договорам, заключенным от их имени и (или) за их счет; начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.21. распоряжение Общим имуществом (с согласия Собственника, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.22. составление перечня Общего имущества;

2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.25. оказание прочих услуг Собственникам.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

2.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**3.1. Управляющая организация обязана:**

- 3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.25. настоящего Договора;
- 3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.
- 3.1.5. Представлять в соответствии с Постановлением Правительства от 23 05.2006 года №307 следующие коммунальные услуги:
- Холодное водоснабжение
  - Горячее водоснабжение
  - Водоотведение
  - Электроснабжение
  - Отопление

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

- 3.2.1. выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;
- 3.2.7. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.8. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их, при необходимости, на компенсацию непредвиденных расходов, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, на оплату работ по Капитальному ремонту, на возмещение инвестированных Управляющей компанией в содержание Общего имущества средств, на его восстановление в случае совершения акта вандализма, на выполнение предписаний государственных органов.

**3.3. Собственник обязуется:**

- 3.3.1. вносить плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, получать платежный документ о начислениях за жилищно-коммунальные услуги в организации, производящей данные начисления по поручению управляющей организации, для осуществления и подтверждения платежа.
- 3.3.2. принять все исполненное Управляющей организацией от имени и (или) за счет Собственников; оплачивать услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией от имени и за счет Собственников, своевременно и в порядке, установленном настоящим Договором; своевременно оплачивать услуги, оказываемые Управляющей организацией;
- 3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии; бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 3.3.4. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 3.3.5. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места,

-не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод,  
-соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими и другими приборами,  
-не допускать превышение уровня шума, создающего слышимость для соседей, в ночное время: с 22.00 часов до 06.00 часов,  
-своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в установленном порядке,  
-предоставлять управляющей организации либо по поручению управляющей организации - в расчетную организацию, показания приборов учета в срок 25-го по 28-ое число текущего месяца.

3.3.7. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, установки дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;

3.3.8. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.9. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.10. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.11. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.13. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

3.3.14. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.15. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.16. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.17. при отчуждении Помещения третьим лицам, сообщить им о необходимости заключения с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.3.18. уведомить одним из возможных способов (письменно, по телефону, посредством информирования старших по подъезду, по дому, управдомов и др. соседей по жилому помещению) Управляющую организацию о количестве граждан, временно проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении в течение 7 дней с момента начала проживания; в уведомлении указывается период временного проживания граждан, не имеющих регистрации по данному месту жительства; нарушение указанного обязательства при наличии актов о проживании граждан без регистрации, составленных Управляющей организацией, равно как поступление соответствующей информации от указанных в настоящем пункте лиц, влечет перерасчет стоимости потребленных коммунальных услуг за весь период такого проживания и привлечение к административной ответственности, предусмотренной ст. 19.15 КоАП РФ.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.3. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по данному договору путем письменных обращений, запросов в управляющую организацию, направления своих предложений по поводу улучшения качества предоставляемых услуг, участия в приемке выполненных работ через выбранного на общем собрании управдома, подачи жалоб, заявлений, претензий для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

3.4.4. требовать в установленном порядке перерасчета платежей за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, после составления Акта о соответствующем нарушении. Собственник не вправе требовать перерасчета в случае, если некачественное предоставление услуг и (или) длительный перерыв были вызваны необходимостью выполнением работ по ликвидации аварий, по предотвращению возникновения угрозы ущерба здоровью или имуществу собственников или иных проживающих с ними лиц, а также общему имуществу многоквартирного дома;

3.4.5. получать необходимую консультацию по вопросам пользования общим имуществом данного дома, по вопросам перепланировки помещений, по вопросам оформления субсидий на оплату занимаемого жилого помещения и иным вопросам, касающимся исполнения данного договора;

3.4.6. заключить с управляющей компанией договор на оказание платных услуг по выполнению ремонтных работ принадлежащего ему помещения, на установку приборов учета воды и другие;

3.4.7. требовать предоставления от управляющей организации ежегодного отчета о проделанной работе.

3.4.8. осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительный период;

3.4.9. пользоваться мерами социальной поддержки, установленными отдельными категориям граждан действующим законодательством РФ, оформлять получение субсидий в предусмотренном законом порядке;

3.4.10. осуществлять свои полномочия по данному договору лично, либо через своего представителя по доверенности, либо через уполномоченного собственниками на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома представителя (управдома).

### **3.5. Собственник не имеет право:**

3.5.1. производить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение;

3.5.8. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.**

4.1. Оплата Собственниками Услуг, полученных по договорам, заключенным Управляющей организацией от имени и за счет Собственников, производится по поручению Собственников из целевых средств Собственников, собранных Управляющей организацией на счет Поставщика услуги на основании выставленных платежных документов:

Агентское вознаграждение по исполнению условий настоящего договора оплачивается Собственниками в порядке внесения платы за услуги по начислению и сбору платежей населения. Выплата агентского вознаграждения осуществляется в порядке и сроки, аналогичные для оплаты коммунальных услуг.

Оплата коммунальных услуг по ремонту и содержанию жилья, осуществляемых Управляющей организацией, производится на основании выставленных платежных документов в порядке и сроки, аналогичные для оплаты коммунальных и иных услуг.

4.2. Размер платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в доме, проведенном в соответствии со ст. 45-48 ЖК РФ, в соответствии с размерами платы, рекомендованной органами местного самоуправления.

4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с момента передачи данного дома в управление Управляющей организации до 31.12.2008 года составляет 9 рублей 48 коп. за 1 кв. м. общей площади жилого помещения в многоквартирном доме на 1 календарный месяц.

Корректировка размера платы за коммунальные услуги: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, производится один раз в месяц и(или) три месяца, по соответствующим формулам, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном Федеральным законом.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Лица, не своевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с 25 числа месяца, следующего за истекшим по день фактической выплаты включительно. Увеличение размера пеней не допускается, (ст. 155 ЖК РФ)

4.6. Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с начислениями, производимыми расчетной организацией по поручению управляющей организации на расчетный счет Управляющей организации через пункты, осуществляющие прием платежей за жилищно-коммунальные услуги по данному многоквартирному дому.

4.7. Размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается Решением Общего Собрания на основании подготовленных Управляющей организацией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа для каждого Собственника, и без согласия собственника увеличению не подлежит.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам третьих лиц, за исключением нанятых ею организаций в рамках осуществления полномочий по данному договору.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за надлежащее исполнение обязательств по данному договору.

5.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий собственников, нарушающих условия настоящего договора.

5.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.7. При неоплате или неполной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг, Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307.

## 6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон, военные действия всех видов, террористические акты, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, и они подтверждаются соответствующими документами уполномоченных органов, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую о наступлении при прекращении действия обстоятельств по п.6.1., препятствующих выполнению этих обязательств.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует в течение 3х лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента передачи данного дома в управление Управляющей организации по Решению Общего собрания собственников дома и заключения Договора управления многоквартирным домом.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники в размере неоплаченной части возмещают Управляющей организации произведенные фактические затраты, связанные с исполнением данного договора, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

7.6. договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Приложения:**

- 1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
- 2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
- 3. Термины и определения.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**Собственник(и)**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

подпись

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

подпись

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

подпись

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

подпись

**Управляющая организация**

**ООО «Управляющая компания «МегаЛинк»**

432072, г. Ульяновск, пр-т Туполева д. 7

Почтовый адрес: 432072, г. Ульяновск, а/я 3410

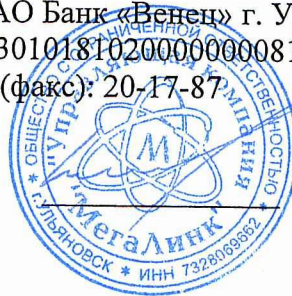
ИНН 7328069662 БИК 047308813

р/с 40702810400020481007

в ЗАО Банк «Венец» г. Ульяновск

к/с 30101810200000000813

тел (факс): 20-17-87



А.Г. Николаев

### Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
  2. Крыши;
  3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);
  4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
  5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое, газовое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
  6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
  - 7.) Тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
  8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического, газового и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
  9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
  10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы в электрощитовых, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственник

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Управляющая организация

Директор ООО «УК Мегалинк»



А.Г. Николаев



Перечень работ и услуг по Содержанию многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ	периодичность	Примечани
1.	Управление, в том числе диспетчерское обслуживание	Постоянно	
2.	Содержание общего имущества	Постоянно	
3.	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома.	2 раза в год	
4.	Выполнение работ по подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период: - укрепление водосточных труб, колен и воронок; - расконсервирование и ремонт поливочной системы; - снятие пружин на входных дверях; - консервация системы центрального отопления; -ремонт оборудования детских и спортивных площадок; - ремонт просевших отмосток.	1 раз в год	
5.	Выполнение работ по подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период: - утепление оконных и балконных проемов Общего имущества; - замена разбитых стекол окон и балконных дверей Общего имущества; - утепление чердачных перекрытий; -утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; - укрепление и ремонт парапетных ограждений; -проверка исправности слуховых окон и жалюзи; -изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; -промывка, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; -замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений; - консервация поливочных систем; - проверка состояния продухов в цоколях зданий; - ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин.	1 раз в год	
6.	Выполнение работ при проведении частичных осмотров:		
	- проверка исправности канализационных, вытяжек;	1 раз в год	
	- наличие тяги в вентканалах;	1 раз в год	
	- проверка заземления, сопротивления, изоляции кабеля, электропроводки Общего имущества; электропроводки к электроплитам ;	1 раз в 3 года	
	- прочистка канализационного лежачка, кухонного стояка;	1 раз в год	
	-регулировка и наладка систем отопления;	1 раз в год	
- проверка и ремонт общедомовых приборов учета;	2 раза в год		
-устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения, водоснабжения, смена прокладок, устранение неплотностей и течи запорной арматуры Общего имущества, а в аварийном состоянии - -замена перегоревших ламп в лестничных клетках, техподпольях).		По мере необходимости Незамедлительно По мере необходимости	

7.	Уборка территории домовладения: - в зимний период: подметание, сдвигка снега; очистка от наледи, обработка антигололедными реагентами; очистка урн. -в теплый период: подметание, уборка мусора, очистка урн.	1 раз в сутки по мере необходимости 1 раз в 2 суток.  1 раз в 2 суток 1 раз в 2 суток 2 раза в неделю	
8.	Уборка мест общего пользования: - влажное подметание лестничных площадок и маршей в зимние и летние месяца - мытье лестничных площадок и маршей в зимние и летние месяца - влажное подметание у клапанов мусоропровода	2 раза в неделю 1 раз в месяц 1 раз в неделю 1 раз в 2 недели ежедневно	
9.	Уборка лифта: - подметание и влажная уборка кабины лифта,	5 раз в неделю	
10.	Содержание мусоропроводов и мусорокамер: - профилактический осмотр; -удаление мусора, уборка камер; -дезинфекция мусоропровода; -устранение засоров; -мойка мусоросборника, шибера; -мытьё и протирка клапанов мусоропровода.	2 раза в год ежедневно 1 раз в месяц по мере необходимости 1 раз в месяц 1 раз в месяц ежедневно 1 раз в месяц	
11.	Организация вывоза твердых бытовых отходов.		
12.	Обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения: - устранение неисправности в системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения. Обеспечение их удовлетворительного функционирования. Регулировка, наладка системы отопления, ГВС.	по заявкам в течение смены не более 24-часов	
13.	Обслуживание систем электроснабжения:  -снятие показаний счетчика Общего имущества.	1 раз в квартал по графику 1 раз в месяц 1 раз в год	
14.	Обслуживание вентиляционных каналов.		
15.	Общестроительные работы по содержанию здания: - мелкий ремонт кровли, дефлекторов, очистка от снега, мусора; - мелкий ремонт оконных и дверных заполнений с заменой разбитых стекол, дверных полотен.	2 раза в год  По мере необходимости	
16.	Обслуживание технических устройств: лифтов, приборов учета, систем диспетчеризации, противопожарных систем.	ТО -1 один раз в квартал по графику ежесменное обслуживание лифтов(ЕТО)	
17.	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями: - уборка газонов; - формовка зеленых насаждений и выкашивание газонов; - аварийный спил деревьев.	1 раз в неделю 2 раза в сезон по мере необходимости	
18.	Аварийно-диспетчерское обслуживание.	круглосуточно, в нормативные сроки	
19.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год	

## II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

### 1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

### 2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

### 3. Крыши.

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкерov радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

### 4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

### 5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

### 6. Мусоропроводы.

- 6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

### 7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

- 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

- 7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

### 8. Система электроснабжения.

- 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

- 8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Собственник

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Управляющая организация

Директор ООО «УК МегаЛинк»



А.Г. Николаев

## Термины и определения

**Помещение** - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

**Собственник** - собственник (или представитель Собственника) жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

**Потребитель** - Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

**Содержание** - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

**Текущий ремонт** - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

**Капитальный ремонт** - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

**Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника** - платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.21. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом. Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Плата за жилое помещение - включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

**Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

**Управление Многоквартирным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

**Обслуживающие организации** - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

**Собственник**

[Redacted signature and name of the owner]

**Управляющая организация**

Директор ООО «УК МегаЛинк»



А.Г. Николаев