

Договор управления многоквартирным домом

Ульяновск

№ 05 20 08

Открытое Акционерное Общество «Домоуправляющая компания Ленинского района», в лице генерального директора Рожкова Валентина Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Собственник помещения Вашкин Михаил Семенович

в многоквартирном доме по адресу: Казанская, ул. Центральная Чебаркуль г. Ч.  
с другой стороны, заключили настоящий договор об управлении указанным многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от " " 200 г.

1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, межквартирное и иное оборудование (технические подвалы), в том числе крыша и фундамент дома, в том числе несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в данном доме с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и так далее включает: 1) уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, крыши, лифта(ов) при их наличии и при условии финансирования собственником указанных работ (услуг); 2) содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка); 3) вывоз и размещение ТБО на городской свалке; 4) техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома; 5) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома; 6) обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций помещений; текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; общего электротехнического оборудования; общих конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Работы капитального характера проводятся по решению собственников, принятому в установленном законом порядке, по отдельному договору.

3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры от имени собственника и за его счет на обеспечение коммунальными услугами собственников помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, в рамках собираемых денежных средств.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы собственника(ов) по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию собственника знакомить его с условиями и условиями Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются законодательством РФ. Иные планы по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников и по согласованию с

- Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.
- 4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 4.1.8. Уведомлять собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома или изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 4.1.9. Производить сбор установленных в п. 5.1 договора платежей.
- 4.1.10. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.11. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.12. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 4.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.
- 4.1.14. Предоставлять отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.
- 4.2. Управляющая компания вправе:
- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников.
- 4.2.3. В случае непредставления собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденного в установленном порядке нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником в установленный срок показаний приборов учета.
- 4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.6. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.
- 4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.3 - 4.3.17 договора.
- 4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей компании.
- 4.2.9. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.
- 4.3. Собственник несет ответственность и бремя расходов по содержанию принадлежащего ему имущества по праву собственности и обязуется:
- 4.3.1. Своевременно в установленном порядке и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги. Возмещать управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы исключаются в выставляемой управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным управляющей компанией порядком и условиями договора.
- 4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.
- 4.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственника) во всех организациях.
- 4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-экологические, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
- а) о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производится исходя из нормативной численности проживающих;
  - б) в случае смене собственника сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и иные документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, предоставляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля за выполнением необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей установленные возможности внутрисетевой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и терморегулирующие устройства без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и устройства, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не соответствующих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.
- 4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением целостности счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей компанией.
- 4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются поверенные приборы учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается исходя из нормативов потребления, установленным в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.
- 4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.
- 4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.
- 4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональными и местными органами власти применительно к данному договору.

4.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения работ, не предусмотренных настоящим договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником п. 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13, 4.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Ульяновской области, города Ульяновска применительно к настоящему договору.

### 5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги: коммунальные услуги (тепло-, водоснабжение, водотопление); содержание общего имущества многоквартирного дома; текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в Приложении N 1.

5.3. Размер платы за содержание и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложенного размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям прибора учета. При отсутствии прибора учета или использовании непроверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Ульяновска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг с дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей:  
- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц;  
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей компанией.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники и собственники определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по услуге "управления" не производится.

### 6. Ответственности сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине работников.

6.3. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 договора, Управляющая компания вправе изыскать с него пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей

Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 167 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 168 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 169 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 170 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 171 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 172 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 173 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 174 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 175 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 176 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 177 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 178 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 179 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 180 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 181 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 182 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 183 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 184 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 185 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 186 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 187 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 188 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 189 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 190 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 191 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 192 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 193 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 194 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 195 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 196 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 197 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 198 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 199 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 200 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 201 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 202 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 203 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 204 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 205 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 206 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 207 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 208 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 209 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 210 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 211 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 212 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 213 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 214 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 215 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 216 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 217 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 218 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 219 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 220 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 221 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 222 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 223 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 224 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 225 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 226 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 227 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 228 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 229 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 230 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 231 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 232 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 233 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 234 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 235 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 236 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 237 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 238 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 239 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 240 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 241 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 242 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 243 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 244 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 245 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 246 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 247 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 248 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 249 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 250 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 251 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 252 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 253 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 254 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 255 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 256 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 257 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 258 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 259 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 260 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 261 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 262 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 263 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 264 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 265 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 266 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 267 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 268 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 269 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 270 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 271 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 272 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 273 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 274 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 275 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 276 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 277 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 278 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 279 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 280 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 281 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 282 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 283 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 284 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 285 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 286 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 287 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 288 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 289 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 290 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 291 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 292 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 293 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 294 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 295 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 296 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 297 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 298 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 299 ГК РФ  
Сделка совершена в соответствии с требованиями ст. 300 ГК РФ

панней, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 договора.

6.4. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность в солидарной连带责任 с управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и и ущербов.

6.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки и составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.6. В случае, если собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания рассматривает.

### 8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договором одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### 9. Срок действия договора

9.1. Договор является публичным договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок: \_\_\_\_\_ Начало действия договора с \_\_\_\_\_ 200\_\_

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

### 10. Реквизиты сторон

Собственник:

Управляющая компания:  
Юр. адрес: 432073, 7. Ульяновск, ул. Марата, 3, тел. 44-56-66  
Аварийно-диспетчерская служба тел. 44-56-20, 44-56-15

Руководитель:

Евгений Леонидович  
(подпись)  
Собственник

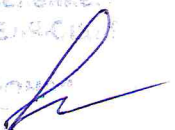
В.И. Рожков  
(подпись) (Ф.И.О.)

КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР  
Специализация: оценка недвижимости  
Адрес: 440000, г. Ульяновск, ул. Марата, 3  
Тел: 44-56-66  
15.01.2008

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома  
Перечень работ и услуг

|   |  |
|---|--|
| 1 | Содержание и текущий ремонт жилищного фонда - ВСЕГО  |
|   | 1.1 Уборка территории домовладения   |
|   | 1.1.1 Летняя уборка  |
|   | Подметание придомовой территории   |
|   | Уборка газонов   |
|   | Очистка урн от мусора  |
|   | Уход за зелеными насаждениями  |
|   | Погрузка уличного смета на машины и его транспортировка  |
|   | 1.1.2 Зимняя уборка  |
|   | Подметание свежевыпавшего снега со сдвиганием в валы и кучи  |
|   | Посыпка наледи песком или смесью   |
|   | Механизированная уборка машинами   |
|   | Очистка территории от наледи   |
|   | Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков колодезев, уборка отмостки и приямков  |
|   | Очистка урн от мусора  |
|   | Погрузка уличного смета на машины и его транспортировка  |
|   | 1.2. Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер   |
|   | Устранение засоров   |
|   | Удаление мусора из мусороприемных камер и мойка емкостей, дезинсекция  |
|   | Приобретение емкостей для мусоропроводов   |
|   | Влажное подметание пола мусороприемных камер   |
|   | 1.3. Обслуживание системы отопления  |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления  |
|   | Инсервация, промывка и опрессовка системы отопления  |
|   | Осмотр, регулировка и наладка системы центрального отопления   |
|   | Содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния регулирующих кранов и вентиляей, задвижек, запорной арматуры расширительных баков на чердаке. Малый ремонт изоляции |
|   | 1.4. Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения   |
|   | Уплотнение стыков с применением льняной пряди или асбестового шнура  |
|   | Прочистка канализации  |
|   | Устранение незначительных неисправностей в системе водо- и канализации   |
|   | Временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках   |
|   | Набивка сальников патрубков на стояках внутренних водосточков  |
|   | Осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения  |
|   | 1.5. Строительные мероприятия  |
|   | Удаление с крыши снега и наледи  |
|   | Очистка кровли от мусора, травы, листьев   |
|   | Установка и снятие пружин с входных подъездных дверей  |
|   | Установка табличек номеров подъездов и домов   |
|   | Осмотр конструктивных элементов здания   |
|   | 1.6. Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов   |
|   | 1.7. Обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления   |
|   | 1.8. Обслуживание внутридомового газового оборудования или электроплит (профилактический осмотр трубопроводов и приборов)  |
|   | 1.9. Дезинсекция и дезинфекция мест общего пользования   |
|   | 1.10. Содержание системы электроснабжения, включая электроэнергию освещения мест общего пользования и лифтов   |
|   | 1.11. Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)   |
|   | 1.12. Проведение диагностики лифтов, отработавших гарантийный срок   |
|   | ИТОГО работ по содержанию жилья  |
|   | общестроительные работы  |
| 2 | Услуги по начислению и сбору платежей населения  |
| 3 | Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета граждан)  |
| 4 | Аварийно-диспетчерское обслуживание  |
| 5 | Обслуживания лифтового хозяйства   |
| 6 | Периодическое освидетельствование лифтов   |
| 7 | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов   |
| 8 | Утилизация твердых бытовых отходов   |
| 9 | Плата за управление многоквартирными домами  |

КОМПАНИЯ  
Отдел по работе с населением  
САУТОВОДСКАЯ УПРАВЛЕНИЕ  
КОМПАНИЯ  
15.01.2018



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С РЕМОНТОМ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**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, радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.4. Прочистка присынных 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 в местах общего пользования.
- 4.2. Ремонт и замена дверных пружин.

**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 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, замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, резилий в местах общего пользования.
- 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 грязеуловителей воздухоотборников, 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 мест общего пользования и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы мест общего пользования согласно границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между жилым помещением и местами общего пользования: клеммные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
- 8.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, рубильников, плавких вставок, 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

*Согласно реестру  
владельцев*

Генеральный директор ОАО «Домоуправляющая  
компания Ленинского района»

В. Н. Рожков

Одобрено  
САО «УСЛУГИ»  
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР  
ДЕПАРТАМЕНТА  
ИМУЩЕСТВА

Состав общего имущества многоквартирного дома

... не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- лифты;
- лестничные площадки;
- лестничные проемы;
- чердачные помещения;
- подвалы;
- фундамент;
- несущие стены;
- плиты перекрытий;
- балконы и лоджии (если используются более чем 1 квартирой);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в том числе:
  - окна помещений общего пользования;
  - двери помещений общего пользования;
  - шпранглы;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
  - 5.1. Система трубопроводов:
    - водоснабжения: стояки, регулирующая и запорная арматура;
    - водоотведения: стояки, регулирующая и запорная арматура;
    - отопления: стояки, регулирующая и запорная арматура;
  - 5.2. Система электрических сетей:
    - вводно-распределительные устройства;
    - этажные щиты и шкафы;
    - осветительные установки помещений общего пользования;
    - силовые установки;
  - 5.3. Общедомовые приборы учета (при их наличии)
    - воды;
    - тепловой энергии;
    - электрической энергии;
  - 5.4. Механическое оборудование:
    - двери лифтовой шахты;
    - лесты лифтовой шахты;
  - 6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, и в том числе:
    - почтовые ящики, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома;

\_\_\_\_\_  
Управляющая организация

*Составлено по плану* ...

КОМУ-ТО  
Служба по работе с населением  
Управление многоквартирным домом  
ОБЩЕСТВО  
ЧЕЛОВЕКА

