

# ДОГОВОР №

## УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Ул. (пер.)

Шихонов Строителей

дом №

9

«01» апреля 2013 г.

ООО «Управдом», юридический адрес: Ульяновская область г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии 10, в лице директора Пчелякова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания г. Барыша» и

гражданин (ка) Шихонова Юлия Викторовна собственник

квартиры № 3 в доме № 9, по улице Строителей общей жилой площадью 59 кв. м, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является передача Собственником, в собственности которого находится жилое помещение, (квартира) и доля в общем имуществе многоквартирного дома, функции по эксплуатации, ремонту и содержанию общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме (крыша, подъезды, лестничные клетки, подвал, инженерные коммуникации энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализация и т. д.) Управляющей компании.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах:

1.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

1.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников. Компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли

1.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

в) частичный ремонт кровли;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

з) ремонт труб наружного водостока;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

1.3. Перечень работ и услуг, указанных в настоящем договоре может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

1.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

1.4.1. Бесперебойное предоставление коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное водоснабжение, вывоз мусора, сточных вод)

1.5. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника;

в) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов

г) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине собственника.

1.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком учета периодичности.

1.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

1.8. Перечень работ и услуг, указанных в настоящем договоре может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Общие обязанности

В своей деятельности «Собственник» и «Управляющая компания» руководствуется «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», «Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий» и другими методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

### 2.2. Собственник обязан:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

б) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

в) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное техническое оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них в Управляющую компанию;

г) содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

д) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласия, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации.

е) своевременно и в полном объеме (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) вносить плату за техническое обслуживание и наем жилого помещения по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

ж) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Собственника), в предоставляемое Управляющей компанией жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

з) при расторжении настоящего договора погасить задолженность по оплате за техническое обслуживание и наем жилого помещения;

и) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Управляющей компании, обслуживающих организаций или уполномоченных ими лиц, представителей органов государственного надзора контроля для осмотров состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время;

к) в случае ремонта крыши дома убрать (демонтировать) личную индивидуальную телевизионную антенну;

л) не устанавливать на крыше дома без согласия с Управляющей компанией и обслуживающей организацией личную (индивидуальную) телевизионную антенну либо другое оборудование;

м) в целях сохранения тепла в жилом помещении Собственник обязан надлежащим образом, в соответствии со строительными нормами и правилами утеплять окна, входные и балконные двери;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

### 2.3. Управляющая компания обязана:

а) содержать в надлежащем состоянии общее имущество в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение (квартира);

б) своевременно подготовить жилой дом санитарно-техническое и иное оборудование, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

в) в течение 15 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений информировать об этом Собственника через средства массовой информации;

г) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за техническое обслуживание в случае выполнения работ и оказания работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

д) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

## 3. ПРАВА СТОРОН

### 3.1. Собственник вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселять в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Собственника не требуется;

в) требовать от Управляющей компании своевременного предоставления предусмотренных настоящим договором услуг надлежащего качества;

г) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами;

3.2. Члены семьи Собственника, проживающие с ним, имеют равные с Собственником права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам вытекающим из настоящего договора.

### 3.3. Управляющая компания вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за техническое обслуживание и наем жилого помещения;

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время.

в) в случае самовольной установки на крыше дома индивидуальной (личной) телевизионной антенны и иного оборудования, повлекшего повреждение кровли (крыши) дома Управляющая компания вправе демонтировать такую антенну, а Собственник обязан компенсировать Управляющей компании расходы на ремонт крыши, согласно смете на проведение ремонта.

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта дома общим собранием собственников жилых помещений этого дома, Собственник жилого помещения обязуется, помимо платежей установленных в договоре внести денежную сумму, необходимую для покрытия затрат на капитальный ремонт, соразмерно своей доле в доле общего имущества (от общей площади жилого помещения).

4.2. Указанная сумма вносится на лицевой счет плательщика в РКЦ вместе с платежами за предоставленные услуги согласно настоящего Договора.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания и действует до 30 марта 2006 г.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

5.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

—отчуждение ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мены, аренды, и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

—принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей компанией, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора, в случае если:

— Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств за которое Управляющая компания не отвечает;

Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании: собственник помещений регулярно не выполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

5.2.2. По соглашению Сторон.

5.2.3. В судебном порядке.

5.2.4. В случае смерти собственника — со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

5.2.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

5.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

5.2.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

5.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

5.4. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта «а» пункта 5.2.1. настоящего Договора.

5.5. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

5.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов Управляющей компанией и Собственника.

5.7. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат во время действия настоящего договора.

5.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжения о перечислении излишне полученных его средств на указанный им счет.

5.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке предусмотренным жилищным и гражданским законодательством.

5.10 При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Споры и разногласия сторон разрешаются в установленном законом порядке.

6.2. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу и хранится у каждой из сторон.

## 7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания:

ООО «Управдом»

ИНН 7306041014, КПП 730601001, ОГРН 1097306000494, т. 23-404, 9022442843

Расчетный счет № 40702810700515220240 в Филиале ЗАО Банк

«Венец» г. Барыш

\_\_\_\_\_/С. В. Пчеляков/

М. П.

Собственник:

\_\_\_\_\_/Захаров И.В. 1