

**ДОГОВОР №**  
**управления общим имуществом**  
**многоквартирного дома**

Ул. (пер.) рп Старобитумкине ул Мисрорайон дом № 15

«30» Апрель 2019 г.

ООО «Управление жильем», юридический адрес : Ульяновская область г. Барыш , ул. Гоголя д.85, в лице директора Пухтеева Геннадия Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания и

гражданин  
(ка) Шарафеев И К квартиросъемщик

квартиры № \_\_\_\_\_ в доме № 15 , по улице Мисрорайон  
общей жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м. именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Предметом договора является передача Собственник, в пользовании 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, 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.

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 (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников. Компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка

д) проверка исправности каналов

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 услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий

1.5. Техническое обслуживание помещения (помещений) «Собственник» 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 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 у четом 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 нормативами 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 ;
- 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 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 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 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 течении 15 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья информировать об этом Собственника через средства массовой информации;

## **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;

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.

### 3.2. Управляющая компания вправе:

- а) требовать своевременного внесения платы за техническое обслуживание 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 или 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. Срок действия договора .

- 4.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания и действует до 30 апреля 2022 г.
- 4.2. Настоящий договор может быть расторгнут :
  - 4.2.1. В одностороннем порядке :
    - а) по инициативе Собственника :
      - 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, непригодным для использования по назначению в силу обстоятельств за которое Управляющая компания не отвечает;
  - 4.2.2. По соглашению Сторон.
  - 4.2.3. В судебном порядке.
  - 4.2.4. В случае смерти Собственника- со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
  - 4.2.5. В случае ликвидации Управляющей компании
  - 4.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать
  - 4.2.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.
- 4.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 4.4. 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 4.2.1. настоящего Договора.
- 4.5. 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 соответствующего решений.
- 4.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулированных всех расчетов Управляющей компанией и Собственника.
- 4.7. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат во время действия настоящего договора.

### 5. Прочие условия.

- 5.1. Споры и разногласия сторон разрешаются в установленном законом порядке.
- 5.2. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу и хранится у каждой из сторон

### 6. Реквизиты сторон и подписи сторон.

Управляющая компания :

**ООО «Управление жильем»**

ИНН 7306040645, КПП 730601001, ОГРН 1097306000076, т. 89278270600

Расчетный счет № 40702810100512170236 АО Банк

«Венец» г. Ульяновск

МП

Собственник:



/Г.Г. Пухтеев/