

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«11» 06 2015 год

Общество с ограниченной ответственностью «Паритет» г. Ульяновска в лице директора Родзюнка Владимира Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», и собственник(и) помещения в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ульяновск, улица дом № Красноармейская 4, квартира № 404, общая площадь, 93,5 кв.м

Ф.И.О. Балагурдинов Олег Викторович, доля собственника в жилом помещении,  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_, доля собственника в жилом помещении,  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_, доля собственника в жилом помещении,  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_, доля собственника в жилом помещении,  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_, доля собственника в жилом помещении,  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_, доля собственника в жилом помещении,  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_, доля собственника в жилом помещении,  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_, доля собственника в жилом помещении,  
именуемые в дальнейшем «Собственник», действующий на основании \_\_\_\_\_

(копии правоустанавливающих документов на жилое помещение прилагаются к договору), с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. На основании решения Общего собрания Собственников (Протокол Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ульяновск ул. Красноармейская 4-3 Собственники передают, а Управляющий принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками;
- надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников.

1.2 Условия настоящего договора определены Общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3 Способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией на условиях, установленных Общим собранием Собственников. Общее собрание Собственников является органом управления данного многоквартирного дома.

1.4 При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими жилищные отношения.

1.5 Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

## 2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в пунте 2.2, может быть изменен по решению Общего собрания Собственников.

2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющий, включает горячее и холодное водоснабжение, водостведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

## 3. Обязанности сторон

### 3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные отношения: выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах средств, собранных с населения, согласно утвержденному общим собранием собственников размеру платы за содержание и ремонт общего имущества (а в случае отсутствия такого решения - размеру платы, установленному органами местного самоуправления); -контролировать своевременное внесение Собственником установленных обязательных платежей и взносов; -составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и основные показатели финансово-хозяйственной деятельности; -вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.3. Заключать договоры о предоставлении Собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. Обеспечить бесперебойное аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками) одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

**3.2. Управляющий имеет право:**

3.2.1. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника с извещением последнего о дате и времени осмотра.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг по нормативам.

3.2.5. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с уставом Управляющего.

3.2.8. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, судебных и иных органах.

3.2.9. Инвестировать денежные средства на установку общедомовых приборов коммерческого учета коммунальных ресурсов.

3.2.10. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг, ремонту,

**3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. Соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Своевременно в порядке, установленном решением Общего собрания Собственников, оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги.

3.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий имеющих соответствующие полномочия работники

управляющего и должностных лиц контролирующих организаций.

3.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющему об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющим.

3.3.7. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющим.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащих Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ними, пользуются всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей. Иные лица (наниматели), пользующиеся помещениями на основании соглашений с Собственником, имеют права и исполняют обязанности, в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.3.9. Возмещать исполнителю денежные средства, инвестируемые на установку общедомовых приборов коммерческого учета коммунальных ресурсов.

3.3.10. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

#### **3.4. Собственник имеют право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Своевременно получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленных на территории города Ульяновска нормативов потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющего перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащих им жилых помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора по истечении первого квартала года, следующего за отчетным, либо в иной срок, установленный Общим собранием Собственников.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющего в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Сообщать Управляющему об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

3.4.9. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на Общем собрании Собственников, в порядке, установленном законодательством.

3.4.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. Платежи по договору**

4.1. Цена договора определяется как сумма:

1) платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (если размер платы за капитальный ремонт, установлен на Общем собрании Собственников, либо органом местного самоуправления в соответствии со ст. 158 Жилищного Кодекса РФ);

2) платы за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме определяется на общем собрании собственников помещений. В случае если решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт не принято на общем собрании собственников помещений, то размер платы устанавливается в соответствии с тарифами, установленными органом местного самоуправления на один календарный год.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций и используемыми для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами, в порядке, установленном законодательством.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющим, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций определяется Управляющим самостоятельно.

4.5. При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего договора. Управляющий обязан информировать Собственника об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющего либо в ином порядке, установленном Управляющим, не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным на основании выставленных ему платежных документов, представленных не позднее пятнадцатого числа, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **5. Контроль за деятельностью Управляющего.**

5.1. Контроль Собственника за деятельность Управляющего включает в себя:

5.1.1. Представление Управляющим Собственникам информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

5.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющим денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

5.1.3. Представление отчета Управляющим о выполнении настоящего договора в течении первого квартала года, следующего за отчетным.

5.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющим по настоящему договору осуществляется Собственниками самостоятельно и (или) ревизионной группой, созданной из числа Собственников.

5.3. Недостатки, выявленные Собственниками или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде актом в присутствии уполномоченных представителей Управляющего. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственника по устранению этих недостатков, рассматриваются Управляющим в течении 10 календарных дней с момента получения акта. Управляющий в течении 10 календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на Общем собрании Собственников с участием своего представителя.

## **6. Изменение договора. Разрешение споров. Ответственность**

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение Управляющим условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющим.

6.3. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

6.5. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по договору при возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно, пожар, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты вандализма со стороны не установленных лиц, изменение действующего законодательства и другие возможные проявления непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.

6.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору без возмещения возможных убытков.

## **7. Условия и порядок расторжения договора**

7.1. Договор может быть расторгнут:

- на основании решения Общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца;
- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник;
- на основании решения суда.

7.2. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать

документы, вновь выданным управляющей организацией, собственнику, собственнику жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику в таком доме.

### 8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу со дня утверждения редакции настоящего договора собственниками помещений многоквартирного дома.

8.2. Договор заключен сроком на 2 (два) года.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7.

8.4. 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, какие были предусмотрены настоящим договором.

### 9. Реквизиты сторон:

Общество с ограниченной ответственностью

«Паритет»

юридический адрес:

Россия 432071 г. Ульяновск, ул. Федерации

д.126 «а»,

а/я 2276, тел. 44-90-80

ИНН 7325130421 ОГРН 1147325004650

р/с 40702810269000021723 Ульяновское

отделение СБ РФ №8588 в г. Ульяновск



Директор

Родзюнок В.С./

1. Балаутдинова О.В. Собственники  
(подпись) (ФИО)

Паспорт № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_  
(подпись) (ФИО)

Паспорт № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_  
(подпись) (ФИО)

Паспорт № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_  
(подпись) (ФИО)

Паспорт № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

Я, Балаутдинова Ольга Викторовна

Я, \_\_\_\_\_

Я, \_\_\_\_\_

Я, \_\_\_\_\_

даю согласие ООО «Паритет» на обработку своих персональных данных, (ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплектов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей

Балаутдинова

### Состав общего имущества в многоквартирном доме.

1. Помещения, 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 – межквартирные лестничные площадки:
  - лестницы;
  - чердак;
  - технический подвал;
  - другое.
2. Крыша.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
  - фундамент;
  - несущие стены;
  - плиты перекрытий;
  - балконные и иные плиты;
  - перегородки.
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
  - окна помещений общего пользования;
  - двери помещений общего пользования;
  - перила;
  - парапеты;
  - другое.
5. 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 - система трубопроводов (стояки, регулирующая и запорная арматура):
  - водоотведения (стояки канализационные, регулирующая и запорная арматура, ливневая канализация);
  - газоснабжения (стояки, регулирующая и запорная арматура, на крышную котельную);
  - отопления (стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура);
  - вводно-распределительные устройства;
  - этажные щитки и шкафы;
  - осветительные установки помещений общего пользования;
  - силовые установки;
  - электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии ТП;
  - общедомовые приборы учета (газа, воды, тепловой энергии, электроэнергии);
  - механическое оборудование (двери лифтовой шахты, сетка лифтовой шахты, машинное отделение).
6. Земельный участок.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (трансформаторные подстанции, крышные газовые котельные и инженерные системы обеспечивающие ее работу, тепловые пункты, детская площадка).



*Созданова В.С.*

*Тимофеев*

*Басаржунская О.В.*

**Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между  
собственником жилого помещения и управляющей организацией.**

1. Холодное водоснабжение-вентиль на отпайке от стояка системы холодного водоснабжения.
2. Канализация - тройник в квартире на стояке канализации.
3. Электроснабжение - место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии, установленным согласно проекта, к внутридомовым электросетям.

Директор



В.С. Родзонюк

*Евгений Бакутдин*