

# ДОГОВОР

## на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Моршанск

«    »    2015 г.

являющийся на основании \_\_\_\_\_  
собственником Помещения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем  
«Собственник», с одной стороны и ООО «Жилищник» в лице Директора Городкова А.А.,  
Действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» с  
другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о  
нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом,  
обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных  
законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

### 1. Предмет договора

- 1.1. Собственник передает, а Управляющая Компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом.
- 1.2. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в пределах фактически выполненных объемов финансирования.
- 1.3. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.
- 1.4. Проверка технического состояния Общего имущества.
- 1.5. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.
- 1.6. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 1.7. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении.
- 1.8. Выдача Собственникам справок или иных документов в пределах своих полномочий.
- 1.9. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации
- 1.10. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 1.11. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.
- 1.12. Составление перечня Общего имущества.
- 1.13. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом.
- 1.14. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.
- 1.15. Оказание прочих услуг Собственникам.
- 1.16. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ по Содержанию и Текущему ремонту с требованиями Собственников.

### 2. Права и обязанности сторон

#### **2.1. Управляющая компания обязана:**

- 2.1.1. Принять полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.1.1 настоящего Договора:

2.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.13. настоящего Договора.

2.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

2.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора **Собственникам Помещений по решению собрания** в Многоквартирном доме.

### **2.2. Управляющая компания вправе:**

2.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственникам за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

2.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

2.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений Общего имущества, а также использовании их не по назначению.

2.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.

2.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

2.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

2.2.8. Управляющая Компания имеет право выполнять работы по **Настоящему договору пропорционально поступивших денежных средств от собственников многоквартирного дома.**

### **2.3. Собственник обязуется:**

2.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.1.1. настоящего Договора

2.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

2.3.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.3.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность установки их в Помещении.

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

2.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.10. Немедленно сообщать Управляющей Компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.11. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение, в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

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

2.3.13. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факту, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию.

2.3.14. Не передавать предусмотренные п.1.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

2.3.15. Ознакомить совместно проживающих с ним с условиями настоящего Договора.

2.3.16. В течение 3(трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

2.3.17. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3(трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение.

### **3. Размер и порядок оплаты по настоящему договору**

3.1. Плата за жилое помещение и прочие услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2. Наниматели жилых помещений по договору социального найма к Договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения.

3.3. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт для собственника устанавливается в соответствии действующим законодательством РФ.

### **4. Ответственность сторон**

4.1. При исполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2. Управляющая компания не несет ответственности за некачественное предоставление коммунальных услуг поставщиками данных услуг.

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

### **5. Срок действия и расторжение настоящего договора**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1-го года.

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

5.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

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

## 6. Разрешение споров

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

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

### Приложение:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.

**Собственник**

\_\_\_\_\_

(ФИО)

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Кем выдан \_\_\_\_\_

Когда \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Жилищник»**

Адрес: г. Моршанск ул. Ленина д.8а

ОГРН: 1076809000740

ИНН: 6826032399

Р/С №40702810261080100722 в

Тамбовском ОСБ №8594 г. Тамбов

БИК: 046850649

Тел.: 4-87-36, 4-97-15

Директор: \_\_\_\_\_

М.П.

## Приложение №1

### Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется выполнение работ по содержанию и ремонту

Состав общего имущества определен в соответствии с п.1 ст.36 и п.п.1 п.3 ст.162 Жилищного кодекса РФ, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в \_\_\_\_\_ на праве общей долевой собственности.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а так же крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, забор и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме) согласно технического паспорта.

#### Перечень состава общего имущества многоквартирного дома:

- 1) Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации. Иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) – согласно технического паспорта;
- 2) Крыша;
- 3) Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 5) Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- 7) Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования общего пользования;
- 8) Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;
- 9) Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Перечень работ, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Моршанск \_\_\_\_\_**

**Перечень работ по содержанию жилья**

1. Аварийно-диспетчерское обслуживание.
2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи трубопроводов, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов Вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки и др.
4. Прочистка канализации в подвальных помещениях и технических этажах.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
7. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок по согласованию.
8. Ремонт отмосток.
9. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
10. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
11. Укрепление и ремонт парапетных ограждений по согласованию.
12. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
13. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
14. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
15. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
16. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
17. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
18. Удаление с крыш снега и наледей.
19. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
20. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества**

1. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонтов, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых помещениях, в том числе с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
9. Установка, замена восстановления работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Ремонт отдельных участков кровли жилых домов, козырьков над подъездами, балконами верхних этажей, подвальными и чердачными тамбурами, по согласованию.
13. Другие виды работ по согласованию.

Собственник

---

Управляющая компания

---