

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1802

г. Тольятти

"01" 04 2014 201__ г.

ООО «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник (собственники) помещения:

ФИО _____
на _____ (доля _____)

ФИО _____
на _____ (доля _____)

ФИО _____
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности
серия _____ № _____ дата выдачи _____ (доля _____)

ФИО _____
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности
серия _____ № _____ дата выдачи _____ (доля _____)

ФИО _____
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности
серия _____ № _____ дата выдачи _____ (доля _____)

ФИО _____
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности
серия _____ № _____ дата выдачи _____ (доля _____),
именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, общей площадью 41,4 кв. м, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Тольятти, ул. Революционная дом 8 кв. 80.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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 также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на

котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников помещений в данном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (далее по тексту - Правила № 491), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (далее по тексту - Минимальный перечень № 290), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту - Правила № 354), иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Мэрии г.о. Тольятти.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Тольятти, ул. Революционная, дом 8, кв. 80, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника или иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы ремонта многоквартирного дома (п. 4.10) регулируются отдельным договором.

2.3. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложениями № 2 и № 4 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещением Собственника в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления

коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, нормативными и правовыми актами мэрии г.о. Тольятти (Приложение № 3), в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.4. Контролировать исполнение гарантийных обязательств ген.подрядной организации осуществлявшей капитальный ремонт данного дома. Представлять законные интересы Собственника, в т.ч. в суде, по вопросу взыскания с прежней управляющей организации денежных средств, собранных и накопленных по статьям "текущий ремонт", "капитальный ремонт" и средств, сэкономленных по услуге отопление, и процентов за пользование чужими денежными средствами.

3.1.5. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров, условиях и порядке оплаты коммунальных услуг, при письменном обращении предоставлять такую информацию.

3.1.7. Принимать от Собственника или иных законных пользователей помещений плату за содержание помещения, а также плату за коммунальные услуги.

3.1.8. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести, по письменному требованию Собственника, перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.10. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях. Установить силами Управляющей компании и за счет компании ящик для сбора данных о показаниях приборов учета в подъезде на 1 этаже.

3.1.11. В случае не предоставления показаний индивидуальных приборов учета в течении более 3-месяцев и не предоставлении доступа специалисту Управляющей компании для снятия показаний приборов учета, расчеты производятся исходя из среднемесячного потребления или по нормативу потребления на всех проживающих в данном помещении.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения информации на официальном сайте Управляющей

компании и на доске информации в жилом многоквартирном доме.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационной доске дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за соответствующий период.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по техническому обслуживанию общего имущества за счет компании устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, при условии надлежащей эксплуатации имущества. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. В случае выявления порчи имущества, возникшего по причине вандажных действий собственника или третьих лиц, данный дефект устраняется за счет Собственника.

3.1.17. Выставлять (в почтовые ящики) Собственнику платежные документы не позднее 03 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.18. По письменному требованию Собственника производить сверку платы за содержание помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, разъясняющие начисления платы, а также начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени). Штрафы и пени включаются в расчетную квитанцию.

3.1.19. В случае проведения работ в помещении Собственника согласовать время проведения работ любым доступным способом.

3.1.20. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения, кроме случаев, оговоренных законодательством.

3.1.23. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъезде многоквартирного дома на информационной доске.

3.1.24. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, воды и других.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.26. Не допускать использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.27. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.28. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, которое созывается по инициативе собственников, куда приглашается представитель Управляющей компании. В случае

проведения общего собрания в заочной форме отчет размещается на сайте Управляющей компании и на доске объявлений в подъезде или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.29. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить общему собранию собственников помещений отчет о выполнении условий Договора. Передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, вновь выбранной управляющей организации.

3.1.30. Не допускать использование жилого и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.31. Расчет платы за коммунальные услуги и ресурсы Управляющая компания производит в соответствии с нормативными документами РФ.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными предоставленными Собственником, проводить сверку и при необходимости перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положением п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. В случае определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и количества постоянно и временно проживающих граждан в помещении, факт проживания большего количества лиц, чем официально зарегистрированных, может устанавливаться путем составления акта, подписанного Управляющей компанией и Собственником (-ами), либо свидетелями, или путем передачи информации от Собственника.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников за управление, содержание общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

^{3.2.6} Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.

^{3.2.7} Проводить периодическую проверку технического состояния узлов учета коммунальных ресурсов и достоверность предоставленных Собственником показаний приборов учета два раза в год.

^{3.2.8} Использовать технические помещения многоквартирного дома для размещения персонала, обслуживающего дом, а также оборудования и материалов, необходимых для обслуживания и ремонта дома, при соблюдении нормативных правил размещения и хранения оборудования и материалов и гарантии безопасности для дома и людей.

^{3.2.9} По письменному заявлению Собственника и за его счет произвести замену (поверку) индивидуальных приборов учета с выдачей необходимых документов о вводе в коммерческий учет.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно и полностью, до 10 числа месяца следующего за расчетным, вносить плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы, в том числе лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. Предоставлять показания индивидуального прибора учета с 23 по 25 число каждого месяца в адрес Управляющей компании по адресу: г. Тольятти, Новый проезд 3-оф.103, либо через официальный сайт Управляющей компании, либо ящик приема показаний приборов учета установленный в доме (в журнале).

3.3.3. При личном не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей

компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос или реконструкцию инженерных сетей, расположенных в помещении пользователя (Собственника) или в местах общего пользования;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения внутренней или внешней отделки здания, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и сетям, не загромождать, не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать в помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, защищающей отделку здания и кабину от повреждений;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы и стройматериалы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 20.00 час.);

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной разделом 4 настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством органа местного самоуправления г.о. Тольятти.

3.3.6. При проведении капитального или иного ремонта мест общего пользования своими силами, либо силами третьих лиц, привлекать на возмездной основе, в качестве куратора Управляющую компанию.

3.3.7. Предоставлять Управляющей компании в течение пяти рабочих дней сведения:

- о смене Собственника или иных законных пользователей помещений;
- об изменении количества граждан, проживающих в помещении;

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.10. Выбрать из числа собственников совет многоквартирного дома или уполномоченную группу, которые будут представлять интересы собственников по вопросам эксплуатации, обслуживания и ремонта дома.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Вносить предложения по проведению внеочередного собрания собственников для рассмотрения вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

3.4.2. Осуществлять контроль через совет дома или уполномоченного за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме на основании Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.4.4. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.8. Предоставлять заявки на проведение работ и оказание услуг через диспетчерскую службу по телефону: 766-844, либо направления письменной заявки в адрес Управляющей компании.

4. Порядок определения цены Договора, размер и порядок платы за помещение и коммунальные услуги, условия ее внесения

4.1. Расчетный период для оплаты услуг и работ по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Цена договора — совокупный размер платы за помещение и коммунальные услуги, вносимой за период действия настоящего Договора. Цена включает в себя сумму, подлежащую уплате в бюджеты соответствующего уровня в качестве налогов, а также включает компенсацию издержек и агентское вознаграждение Управляющей компании по исполнению Договора.

4.3. Плата за помещение и коммунальные услуги (Приложения № 3, 4) включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, в том числе услуги Управляющей компании по управлению многоквартирным домом в размере 1,5 руб. за 1 кв.м. помещения, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт - в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.4. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается для Собственника в размере исходя из тарифа, определяемого ежегодными ПОСТАНОВЛЕНИЯМИ Мэрии г.о. Тольятти «Об оплате жилого помещения населением городского округа Тольятти» для данной категории жилых домов минус 10% (Приложение № 4) и общей площади помещения (п. 1.1. настоящего Договора), если иное решение не принято общим собранием собственников.

4.5. Плата за текущий и капитальный ремонт устанавливается для Собственника в размере исходя из общей площади помещения (п. 1.1. настоящего Договора) и тарифов на 1 кв.м. жилого помещения, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору. Тариф на текущий ремонт устанавливается на основании решения общего собрания собственников или на основании ежегодных постановлений Мэрии г.о. Тольятти. Размер взноса на капитальный ремонт

устанавливается Правительством Самарской области, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме взнос не установлен в большем размере.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (Приложение № 3), установленным для ресурсоснабжающей организации уполномоченными органами, исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а в случае их отсутствия, исходя из среднемесячного потребления или нормативов потребления в соответствии с Правилами № 354.

4.7. Плата за помещение вносится Собственником ежемесячно и полностью, до 10 числа месяца следующего за расчетным, по платёжным реквизитам и в размере, указанном в извещении (квитанции).

4.8. В случае изменения в установленном порядке размера платы за помещение и коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Мэрии г.о. Тольятти или решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня принятия решения уполномоченного тарифного органа без оформления дополнительного соглашения к Договору, с учетом условия, закрепленного в п. 4.4. настоящего Договора.

4.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

4.11. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению).

4.12. Плата за отопление начисляется равномерно в течение года, в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ, а ежемесячный платеж за отопление определяется исходя из рассчитанного среднемесячного за предыдущий год объема потребления тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета. Корректировка платы за отопление производится по истечении года в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с гражданским законодательством РФ.

5. Взаимодействие и ответственность Сторон

5.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам исполнения настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания собственников.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить эти недостатки в максимально короткий срок за свой счёт.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором, а лица пользующиеся льготами по оплате помещения и коммунальных услуг, лишаются льготы, в соответствии с п.5 ст. 159 Жилищного кодекса РФ, п. 6 Постановления

Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

5.5. Ответственность за сохранность и поддержание в рабочем состоянии внутриквартирного оборудования и сетей несёт Собственник. Границей ответственности считается электросчётчик, отключающее устройство (рубильник, вентиль, кран).

5.6. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством.

5.7. Не являются виновными действия Управляющей компании в случае исполнения решения общего собрания собственников.

5.8. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

5.9. Управляющая компания не несёт ответственности за вред, причинённый общему имуществу собственников третьими лицами.

5.10. Подписывая настоящий договор Собственник дает согласие Управляющей компании на обработку его персональных данных, а также на их внесение в Электронное ЖКХ, кроме серии и номера паспорта, даты его выдачи и наименования органа выдавшего паспорт. Согласие на обработку персональных данных, а также на их внесение в Электронное ЖКХ, кроме серии и номера паспорта, даты его выдачи и наименования органа выдавшего паспорт, дают следующие граждане, проживающие в квартире: _____

(указать ФИО и подпись)

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора через уполномоченного представителя посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приёмке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей компании, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

6.3. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, в том числе представителей Управляющей компании и уполномоченного представителя собственников. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производится в их отсутствие.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения,

описание причиненного вреда имуществу, (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и лиц, присутствующих при осмотре и составлении акта.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, либо направляется заказным письмом по известному адресу проживания, либо в другое место его нахождения, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей компании. Акт составляется в произвольной форме.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты 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 организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей письменного заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании при наступлении обстоятельств непреодолимой силы (Раздел 9 настоящего Договора).

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного заявления одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

7.2.6. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

7.3. При отсутствии письменных заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, направленных по адресу нахождения Стороны, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. 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 органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров с участием уполномоченного(ых) представителя или на общем собрании собственников.

8.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия передаются на рассмотрение в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет,

что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или по вине третьих лиц. К чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на два года и вступает в действие с момента его подписания Сторонами.

10.2. При отсутствии письменных заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, направленных по адресу нахождения Стороны, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор имеет 4 приложения:

№ 1 Места общего пользования, состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Тольятти, ул. Революционная 8;

№ 2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3 Перечень оказываемых коммунальных услуг;

№ 4 Расчет ежемесячных затрат по содержанию многоквартирного дома.

11. Реквизиты сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «МАИ+ЗН»

Юр. адрес: 445040, г. Тольятти,

бульвар Туполева, 6

Почтовый адрес: 445000,

ГСП-Новый проезд, 3, оф. 103

ИНН 6321145344, КПП 632101001

ОГРН 1056320004300

р/с 40702810721190002700 в Филиале

№6318 Банка ВТБ 24 (ЗАО), г. Тольятти

БИК 043678984

к/с 30101810200000000984

Тел. 52-54-09, 52-53-97 (факс)

СОБСТВЕННИК

Директор

И.Д. Браун



Приложение № 1

к Договору №

от 01.04.2012 г.

Места общего пользования, состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Тольятти, ул. Революционная, д. 8

Места общего пользования по
техпаспорту:

- тамбур;
- эл.щитовая;
- мусоропровод;
- 2 лифта;
- лестничная клетка;
- тепловой узел;
- коридор общего пользования;
- кровля

- мусорокамера;

Состав общего имущества:

фундамент и корпус здания;
асфальтовое покрытие возле дома;
сети: электрические, водопроводные,
канализационные, тепловые;

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Директор



И.Д. Браун

СОБСТВЕННИК



Приложение № 2

к Договору №

от 01.04.2012 г.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, 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.

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

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.

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, вентилей, 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;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

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

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

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

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

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

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

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

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

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежесыпавшего снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада - ежедневно в рабочие дни;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок - ежедневно в рабочие дни;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

Продолжение приложения № 2

к Договору № _____
от 01.04.2014 20 г.

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - ежедневно в рабочие дни;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - не менее 5 раз в неделю, перерывы не должны превышать 1 дня;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
 - выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед грузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
- г) мытье окон - 2 раза в год;
- д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
- е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

3.5. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка смесных мусоросборников - 5 дней в неделю;
- устранение засоров - по мере необходимости.

3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.7. Круглосуточное функционирование диспетчерской службы.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор

И.Д. Браун



Приложение № 3

к Договору № _____
от 01.04.2014 20 г.

Перечень оказываемых коммунальных услуг по состоянию на 01.04.2014 20 г.:

В соответствии с тарифами энергоснабжающих организаций

1. Электроэнергия (в т.ч. мест общего пользования) - день 214 руб. кВт/час./ночь 106 руб. кВт/час. *Одноставочный тариф - 2,13 руб. кВт/час*
2. Тепловая энергия - 1191,8 руб./1 Гкал.
3. ХПВ(хозяйственно-питьевая вода) - 1443 руб. 1 м³
4. ХОВ(химически очищенная вода) - 2912 руб. 1 м³
5. Водоотведение - 1296 руб. 1 м³
6. Отопление - расчет согласно п. 4.12 - 13,51 руб. за 1 кв.м.

Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета:

Место установки	Тип прибора	Заводской номер	№ пломбы	Начальные показания прибора

Электросчетчик:

Тип прибора учета
Дата изготовления
Заводской номер прибора учета
Первичные показания прибора учета
ТО
Т1
Т2

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор

И.Д. Браун



Приложение № 4

к Договору №

от « 1 » 04 2011 г.

Расчет ежемесячных затрат по содержанию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тольятти, ул. Революционная, д. 8, по состоянию на « 1 » 04 2011 г.

1. Содержание – 16,8 руб. за м² (в соответствии с п. 4.4. Договора)
2. Отчисления на текущий ремонт – 1,00 руб. за м² (в соответствии с п. 4.5. Договора)
3. Отчисления на капитальный ремонт – — руб. за м² (в соответствии с п. 4.5. Договора)

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор



И.Д. Браун

