П Р О Т О К О Л № 04/12-у

Общего собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью
«Нобус»

г.Тольятти **11.00** **26.01.2012 года**

Присутствовали граждане РФ: ***Панов Михаил Геннадьевич, Багний Михаил Николаевич, Жидова Ольга Николаевна, Жидова Ирина Анатольевна.***

На собрании присутствуют участники, в совокупности обладающие 100 % уставного капитала. Собрание правомочно.
Приглашенный: ***Директор ООО «МАИ+3Н» Браун И.Д.***

Председатель собрания – Багний М.Н.
Секретарь собрания – Жидова И.А.

Повестка дня:

1. О выборе способа управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.
2. О выборе управляющей компании многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.
3. Об утверждении договора на управление многоквартирным домом и о размере платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.
4. О регламенте проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.

Слушали:

1. О выборе способа управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.

По данному вопросу выступил участник Багний Михаил Николаевич, который сообщил, что общество с ограниченной ответственностью «Нобус» является единственным собственником помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3 и при принятии решений по вопросам управления указанным объектом Обществу принадлежит 100 % голосов.

В соответствии со статьей 161 и п.7 ст.46 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей компанией. Выступающий предложил выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией.

Постановили:

1.Выбрать способ управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3 – управление управляющей компанией.

Голосовали:
«за» - 100 % голосов, «против» - нет, «воздержались» - нет
Решение принято единогласно.

Слушали:

2. О выборе управляющей компании многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.

По данному вопросу выступил участник Панов Михаил Геннадьевич, который предложил выслушать представителя ООО «МАИ+3Н» и выбрать указанную организацию управляющей компанией многоквартирного дома.

Выступал приглашенный Браун И.Д. – директор ООО «МАИ+3Н», который сообщил, что указанная организация существует на рынке управляющих компаний с 2004 года и на сегодняшний день в ее управлении находятся 42 объекта коммерческой и жилой недвижимости (250 000 кв.м.). Представитель управляющей компании сообщил о возможности организации охраны общего имущества.

Постановили:

2. Выбрать ООО «МАИ+3Н» (ОГРН 1056320004300, ИНН 6321145344) управляющей компанией многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.

Голосовали:

«за» - 100 % голосов, «против» - нет, «воздержались» - нет

Решение принято единогласно.

Слушали:

3. Об утверждении договора на управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3 и о размере платы за содержание и ремонт помещения в вышеуказанном доме.

По третьему вопросу повестки дня выступил участник Багний Михаил Николаевич, который предложил рассмотреть и утвердить: договор управления многоквартирным домом, представленный директором ООО «МАИ+3Н» Брауном И.Д., а также предложения управляющей компании по размеру платы за содержание и ремонт помещения.

Постановили:

3.Утвердить договор управления многоквартирным домом. Проект договора прилагается к настоящему протоколу (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью. Определить размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему протоколу, являющемся его неотъемлемой частью. В связи с имеющимся договором управления многоквартирными домами № 25/12 от 25.12.2008 года, заключенным с ООО «МАИ+3Н», в целях оптимизации документооборота, поручить директору ООО «Нобус» Багнию М.Н. заключить к вышеуказанному договору дополнительное соглашение об оказании услуг и выполнении работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3 и предоставлении коммунальных услуг.

Голосовали:

«за» - 100 % голосов, «против» - нет, «воздержались» - нет

Решение принято единогласно.

Слушали: .

4. О регламенте проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3.

По данному вопросу повестки дня выступали:

Участник Багний М.Н., который сообщил, что в связи с планируемыми продажами помещений в вышеуказанном многоквартирном доме, необходимо определить регламент проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

Приглашенный Браун И.Д., который сообщил, что в соответствии со ст.45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить общие собрания.

Постановили:

4. Проводить ежегодные собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки, переулок Лазурный, д.3 по итогам года в срок с 25 апреля по 10 мая года, следующего за отчетным. Собрание проводить около 1 подъезда вышеуказанного дома. Уведомление – сообщение, о проведении общего собрания должно содержать информацию о повестке дня, дате и времени проведения, с указанием инициатора собрания, с указанием места, где можно ознакомиться с материалами к предстоящему собранию. Указанное уведомление-сообщение вывешивать на входных дверях подъездов дома, на информационных стендах, на постах охраны и опускать каждому собственнику в почтовый ящик. Решения общего собрания вывешивать на входных дверях подъездов дома, на информационных стендах и на постах охраны.

Голосовали:

«за» - 100 % голосов, «против» - нет, «воздержались» - нет

Решение принято единогласно.

Председатель собрания М.Н. Багний

Секретарь собрания И.А. Жидова

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ТОЛЬЯТТИ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Нобус"
РОССИЯ

Приложение № 1 к Протоколу № 04/12-у
Общего собрания участников ООО «Нобус» от 26.01.2012г.

ДОГОВОР №_____
управления многоквартирным домом

г. о. Тольятти

«_____» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+3Н», именуемое в дальнейшем «Исполнитель» в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____

_____

_____

именуемый(ые) в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений (жилых и нежилых) в этом доме и лицам, которые пользуются этими помещениями в этом доме на законных основаниях, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность предусмотренную ЖК РФ.

1.2. Заказчик(и) является(ются) собственником(ками)/нанимателем(ями) помещения по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с.п. Подстепки, микрорайон «Иволга», переулок Лазурный, дом № 3, кв. № _____, общей площадью _____ кв.м. на основании свидетельства о регистрации права собственности/ордера/договора социального найма

серия ____-____ номер_____ дата выдачи _____

серия ____-____ номер_____ дата выдачи _____

серия ____-____ номер_____ дата выдачи _____

серия ____-____ номер_____ дата выдачи _____

серия ____-____ номер_____ дата выдачи _____

серия ____-____ номер_____ дата выдачи _____

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома включается:

1.3.1. 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, шахты, коридоры, колясочные и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные и другое инженерное оборудование);

1.3.2. крыши;

1.3.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

1.3.4. 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);

1.3.5. механическое, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

1.3.6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

1.3.7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, водомерные узлы, предназначенные для обслуживания данного многоквартирного дома.

1.4. Состав общего имущества и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Паспорте на многоквартирный дом инвентарный № _____.

2. Перечень услуг и работ

2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, водоснабжения, водоотведения, внутридомовых электрических сетей, газового оборудования) в пределах установленных норм.

2.2. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.

2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварий, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

2.4. Санитарное обслуживание дома, которое включает в себя вывоз мусора, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2.5. Бесперебойное обеспечение коммунальными услугами (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) при наличии своевременной и полной оплаты выставленных платежей.

2.6. Обеспечение сохранности общего имущества путем проведения периодических технических осмотров.

2.7. Заключение договора охраны со специализированной организацией во исполнение решения общего собрания собственников.

2.8. Обслуживание общедомового газового оборудования, которое включает в себя: проверку целостности внутренних газопроводов сети газопотребления, состояния их окраски и креплений, наличия и состояния защитных футляров в местах прокладки газопроводов через наружные и внутренние конструкции зданий, выявление утечек газа из разъемных соединений отключающих устройств, проверку и восстановление работоспособности отключающих устройств, проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах в помещении установки бытового газоиспользующего оборудования, состояния соединительных труб с дымовым каналом, выявление и устранение выявленных утечек газа, замену отключающих устройств и соединительных деталей на основании согласованных смет.

2.9. Обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО), которое включает: проверку исправности и безопасности внутриквартирного газового котла и иного газопотребляющего оборудования, выявление и устранение утечек газа из разъемных соединений отключающих устройств, проверку и восстановление работоспособности отключающих устройств, проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах в помещении установки бытового газоиспользующего оборудования.

2.10. Перечень работ и услуг, указанных в пунктах 2.1.-2.9. настоящего договора, может быть изменен по соглашению сторон или на основании решения общего собрания собственников.

3. Обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего договора, принять многоквартирный дом в управление и принять техническую документацию в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать: предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию, вывозу бытового мусора, текущему и капитальному ремонту общего имущества, санитарному содержанию и пожарной безопасности общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ППБ 01-03, утв. Приказом МЧС РФ № 313 от 18.06.2003г., «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг установленных параметров качества в объеме, соответствующем действующим нормативам потребления (или в соответствии с заявленными потребностями), в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» (утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307/ №354 от 06.05.2011г.).

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими и подрядными организациями договоры о предоставлении Заказчику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Заказчика и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в

котором находится принадлежащее Заказчику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Обеспечить выполнение работ необходимым оборудованием, инвентарем и расходными материалами.

3.1.5. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений оплаты жилищно-коммунальных услуг.

3.1.6. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.7. При оказании Заказчику услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с подрядными организациями договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством РФ, субъекта РФ и/или органами местного самоуправления.

3.1.8. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по заявкам собственников и пользователей помещений, в нормативные сроки устранять аварийные ситуации, а также отклонения от нормативных стандартов эксплуатации, технического обслуживания и обеспечения коммунальными услугами.

3.1.9. При наличии решения общего собрания собственников заключить договор охраны со специализированной организацией или осуществлять деятельность по охране общего имущества.

3.1.10. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, фиксировать состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.1.11. Своевременно ставить в известность Заказчика об изменении тарифов, в том числе путем размещения данной информации в подъездах дома.

3.1.12. 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.

3.1.13. Своевременно (с момента получения информации) извещать о плановых отключениях и ограничениях коммунальных услуг, а в случае аварии - в течение суток.

3.1.14. По требованию собственника помещений на возмездной и безвозмездной основе выдавать необходимые справки установленной формы. В случае наличия у собственника задолженности справки не предоставляются.

3.1.15. Ежемесячно производить начисление платы за содержание жилых помещений, коммунальные услуги, платы за охрану, текущий и капитальный ремонт, ВДГО и выдавать ежемесячные квитанции Заказчику до 01 числа месяца, следующего за отчетным.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию, управлению многоквартирным домом, по содержанию, ВДГО, текущему и капитальному ремонту общего имущества, санитарному содержанию и охране общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. По согласованию с Заказчиком производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. Проверять работу установленных приборов учета и сохранность пломб.

3.2.4. Производить начисление и сбор платежей по настоящему договору с собственников и пользователей помещений за оказанные услуги (выполненные работы), а так же осуществлять сбор иных платежей в соответствии с условиями, определенными в п. 4 настоящего договора.

3.2.5. Включать в статью «Содержание» вознаграждение Исполнителя в ежемесячных квитанциях для собственников и пользователей помещений в жилом доме.

3.2.6. Производить взыскание с собственников и пользователей помещений не внесенной платы за оказанные услуги, а так же производить взыскание пени за несвоевременную оплату оказанных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.7. При взыскании задолженности в судебном порядке взыскивать с собственников или пользователей помещений имеющих задолженность почтовые издержки, а так же издержки на ведение судебного производства, включая представительские расходы, и затраты на работу коллекторского агентства.

3.2.8. Производить ограничения (прекращения) поставки жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, имеющим задолженность по обязательным платежам хотя бы за одну из услуг свыше 3 (трех) месяцев в соответствии с действующим законодательством.

3.2.9. При ограничении поставки коммунальных ресурсов получать доступ в жилое помещение Заказчика для проверки работоспособности газоиспользующего оборудования и системы безопасности.

3.2.10. При возникновении аварийных ситуаций (прорывов водопровода, затопления стоками и др.) и

длительного отсутствия собственника или пользователя помещения, Исполнитель имеет право вскрыть помещение совместно с представителем Заказчика или в присутствии соседей, в соответствии с действующим законодательством для устранения аварии.

3.2.11. На основании решения Общего собрания собственников заключать договор на аренду подвальных помещений многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, погашение имеющейся у собственников задолженности перед Исполнителем и другие цели в соответствии с Уставом Управляющей компании.

3.2.12. По вопросам, связанным с содержанием жилых помещений, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Заказчика перед третьими лицами.

3.2.13. Требовать от Заказчика соблюдения «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правил, осуществления расчетов по индивидуальным приборам учета» и других нормативных актов, касающихся управления многоквартирным домом.

3.2.14. Самостоятельно распоряжаться в соответствии с принципами адресности и целевого использования всеми финансовыми ресурсами, собираемыми с собственников или пользователей помещений, в виде оплаты за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, и средствами целевого бюджетного финансирования.

3.2.15. Требовать от Заказчика выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором и законодательством, а в случае их невыполнения - отказаться от ответственности за неисполнение своих обязательств.

3.2.16. По согласованию с Заказчиком (по заказ-наряду, по договору или по заявке через ОДС (Объединённая Диспетчерская Служба) за плату производить дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором.

3.2.17. Запрашивать у Заказчика информацию о месте работы, контактных телефонах и т.д.

3.2.18. С подписанием настоящего договора Заказчик дает согласие Исполнителю на обработку своих персональных данных, каковыми является любая относящаяся к нему информация, в том числе его: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, место работа, паспортные данные, телефон, размер задолженности, номера счетов и другая подобная информация. Обработка персональных данных Заказчика допускается в целях исполнения настоящего договора, а также для предоставления уполномоченным государственным и муниципальным органам.

3.2.19. Совершать при обработке любые действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, использование, распространение. Согласие Заказчика на обработку персональных данных предоставляется Исполнителю на весь срок действия настоящего договора и на период 3(трех) лет после прекращения действия настоящего договора.

3.2.20. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, использовать его в соответствии с назначением, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила пожарной безопасности, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 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, текущий и капитальный ремонт. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Незамедлительно сообщать Исполнителю о возникших повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях в ОДС по телефону 76-68-44, 555-693.

3.3.4. При наличии строительного или крупногабаритного мусора собственник заключает с Исполнителем дополнительное соглашение на его вывоз, либо осуществляет его вывоз самостоятельно. Вывоз и захоронение строительного и крупногабаритного мусора в статью «Содержание» и выставляется собственнику дополнительно.

3.3.5. При длительном отсутствии в помещении письменно сообщать Исполнителю номера телефонов близких родственников, знакомых, иных лиц, с которыми можно связаться при возникновении аварийной ситуации в помещении.

3.3.6. Не использовать технические помещения и иные места общего пользования в личных целях без согласования с Исполнителем, не загромождать коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, лоджий, запасных выходов и т.п.

3.3.7. В течение 15 (пятнадцати) дней с момента заключения договора предоставить информацию о лицах, которые пользуются этим помещением в этом доме на законных основаниях, о количестве зарегистрированных лиц, о количестве фактически проживающих лиц.

3.3.8. В течении 5-ти рабочих дней письменно сообщать о смене собственника помещения.

3.3.9. Не производить переустройства, перепланировок, а также переоборудования инженерных сетей в помещениях (жилых и нежилых) и местах общего пользования без письменного согласования с Исполнителем, разрешения уполномоченных органов, наличия утвержденных проектов и прочих согласований, оформленных в установленном порядке.

3.3.10. В случае обнаружения самовольных перепланировок, приведших к порче строительных конструкций или нарушению функциональных способностей инженерного оборудования, принимать активные действия по восстановлению общего имущества в работоспособное состояние.

3.3.11. Обеспечить доступ в помещение и в кладовку (при ее наличии) представителей Исполнителя для осмотра и контроля приборов учета, а также для необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.12. 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 Исполнителем.

3.3.13. Предоставлять Исполнителю 23-25 числа текущего месяца показания индивидуальных приборов учета установленных для обслуживания данного жилого помещения.

3.3.14. Ежегодно производить поверку сигнализатора загазованности с привлечением специализированной организации.

3.3.15. Предоставлять показания только поверенных приборов учета и опломбированных. Если прибор учета не поверен и не опломбирован, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным органами местного самоуправления.

3.3.16. Не допускать слив воды из общедомовой системы без согласования с Исполнителем.

3.3.17. Не устанавливать, не подключать приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. 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 Исполнителем.

3.3.18. При ограничении поставки коммунальных ресурсов предоставлять доступ в жилое помещение работникам Исполнителя для проверки работоспособности газоиспользующего оборудования и системы безопасности.

3.3.19. Своевременно реагировать на письменные обращения и рекомендации Управляющей компании. Ответственность за причинный ущерб или возникшие убытки в результате несвоевременно принятых Заказчиком мер несет Заказчик.

3.3.20. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, пользователя помещения, либо в связи с нарушением ими п.п. 3.3.5. - 3.3.19. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения.

3.3.21. На период действия настоящего договора не заключать аналогичных договоров с другими лицами относительно функций, осуществляемых Исполнителем по настоящему договору.

3.3.22. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями настоящего договора оплачивать услуги Исполнителя в кассу или на расчетный счет Исполнителя.

3.3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты коммунальных услуг в случае снижении качества коммунальных услуг, а также в случае временного отсутствия при условии представления подтверждающих документов.

3.4.4. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.5. Получать доступ на кровлю, в электрощитовые, к электрощиткам и на технические этажи только с письменного разрешения Исполнителя.

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами.

4. Размер и порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение включает в себя:

4.1.1. Плату за содержание жилых помещений (в том числе вознаграждение управляющей компании в размере 1,5 рубля за 1 м2 общей площади многоквартирного дома).

4.1.2. Плату за текущий ремонт общего имущества;

4.1.3. Плату за капитальный ремонт общего имущества;

4.2. Плата за жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за:

4.2.1. Водоснабжение;

4.2.2. Водоотведение;

4.2.3. Электроснабжение;

4.2.4. Газоснабжение;

4.3. Иные сборы и платежи установленные общим собранием собственников включают в себя:

4.3.1. Плату за охрану общего имущества (на основании заключенного договора между охранной организацией и Исполнителем);

4.3.2. Плату за обслуживание ВДГО (на основании заключенных договоров между специализированными организациями и Исполнителем);

4.3.3. Плату за содержание и обслуживание кладовок (при наличии у Заказчика в собственности кладовки).

4.4. Иные сборы и платежи взимаемые на основании заключенных дополнительных соглашений с собственником или на основании предоставления дополнительных услуг по заявке Заказчика.

4.5. Величина платежей за содержание, ВДГО, охрану, текущий и капитальный ремонт в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с составом и периодичностью работ (услуг). Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платежей за содержание, текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, то такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, показаниями приборов учета и нормативами, утвержденными нормативными актами органов местного самоуправления и иными уполномоченными органами, а также ресурсоснабжающими организациями на основании утвержденных нормативных актов.

4.7. В случае изменения величины тарифов Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. По решению общего собрания собственников или по заявлению Заказчика, на основании подписанного между сторонами заказ-наряда или договора или заявки через ОДС в квитанцию об оплате включается стоимость дополнительных работ и услуг, оказываемых Исполнителем.

4.9. Расчетным периодом для оплаты услуг Исполнителем является один календарный месяц. Срок внесения платежей Исполнителя устанавливается не позднее 10 числа, следующего за истекшим месяцем. Оплата производится на расчетный счет Исполнителя в кассах Исполнителя по квитанциям установленного образца.

4.10. В случае разницы между показаниями общедомовых приборов учета и суммы показаний индивидуальных приборов, с учетом нормативного потребления помещений не оборудованных индивидуальными приборами учета, Исполнитель производит доначисление или возврат переплаченных сумм в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307/ №354 от 06.05.2011г.).

4.11. Не использование помещений не является основанием для не внесения платы по выставленным квитанциям. При временном отсутствии собственников и пользователей помещений перерасчет платежей за период временного отсутствия осуществляется на основании письменного заявления Заказчика в порядке, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления.

4.12. В соответствии с действующим законодательством затраты на ремонт в помещении Заказчика осуществляется им за счет собственных средств. За сохранность и целостность имущества расположенного в помещениях Заказчика и в кладовках принадлежащих Заказчику отвечает Заказчик самостоятельно.

4.13. Регистрация в журнале учета заявок диспетчером устной заявки Заказчика, собственника или пользователя помещения является основанием для оказания заявителю дополнительных услуг.

Зарегистрированная и исполненная заявка, подтверждённая подписью Заказчика в наряд-задании, является основанием для включения в квитанцию суммы на оплату дополнительной услуги. Гарантийный срок на дополнительные услуги Исполнителя составляет 1 (Один) год.

4.14. В случае предоставления Исполнителем коммунальных услуг Заказчику ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится изменение размера платы за коммунальные услуги согласно раздела № 8 Постановления Правительства РФ №307 от 23.05.2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и приложения №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам «Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5. Порядок разрешения споров

5.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, спор рассматривается в установленном действующим законодательстве порядке.

5.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть предъявлены сторонами в письменной форме, направлены другой стороне заказным письмом или вручены лично полномочному лицу под подпись. К претензии должны быть приложены соответствующие документы (протоколы, осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов.

6. Ответственность сторон

6.1. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение обязательств по исполнению договора, если нарушение произошло не по его вине или вследствие непреодолимой силы.

6.3. Исполнитель не несет ответственности за строительные недоделки и недостатки застройщика, выявленные в процессе приемки или эксплуатации многоквартирного дома, а так же за сети и коммуникации, не переданные Исполнителю, либо если они были сданы в эксплуатацию с нарушениями. А также за имущество Заказчика расположенное в кладовках.

6.4. Если для выполнения каких-либо работ или требований контролирующих органов требуется решение общего собрания собственников, то Исполнитель не несет ответственности за невыполнение данных работ и вправе отнести на счет Заказчика все убытки, возникшие в результате несвоевременного получения или неполучения данного решения.

6.5. Согласно границам ответственности Исполнитель отвечает за техническое состояние внутридомовых инженерных систем:

6.5.1. холодного водоснабжения, состоящих из стояков, ответвлений от стояков **до** первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

6.5.2. водоотведения, состоящей из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков **до** первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

6.5.3. электроснабжения, состоящей из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы **до** индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6.5.4. Газоснабжения, состоящей из креплений, защитных футляров в местах прокладки газопроводов через наружные и внутренние конструкции зданий, отключающих устройств, соединительных труб с дымовым каналом, кранов газоиспользующего оборудования, и прочих соединительных деталей **до** первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных

отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, первых запорно регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

6.6 В случае необходимости проведения работ в отношении строительных конструкций и инженерного оборудования находящегося в аварийном состоянии, Исполнитель извещает об этом Заказчика. Работы по ремонту строительных конструкций и инженерного оборудования находящегося в аварийном состоянии проводятся на основании согласия общего собрания собственников. В случае если аварийное состояние строительных конструкций и инженерного оборудования угрожает жизни и здоровью граждан, а также их имуществу Исполнитель вправе осуществить ремонтные работы не дожидаясь решения общего собрания собственников с последующим выставлением затрат на Заказчика, а Заказчик обязан оплатить выставленные суммы.

6.7 Замена, ремонт и подключение ВДГО осуществляется исключительно специализированными организациями.

6.8 Заказчик несет ответственность за самовольное переустройство и перепланировку помещения(ий) переоборудование балконов и лоджий, стен, полов, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного инженерного оборудования, инженерных систем общего пользования. Заказчик обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние (согласно ЖК РФ) и возместить ущерб, причиненный его действиями.

6.9 Если при переустройстве и перепланировке помещений повреждено рядом расположенное помещение то ответственность возлагается на виновную сторону, установленную комиссией, при участии органов государственного надзора, о чем составляется акт, который подписывается уполномоченными представителями сторон.

6.10 Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.11 В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.12 Заказчик, имеющий помещения, оборудованные системами водоснабжения с установленными индивидуальными приборами учета, отвечает за техническое состояние приборов учета (включая тип прибора, заводской номер, коэффициент трансформации) и своевременность передачи показаний Исполнителю в сроки, определенные настоящим договором .

6.13 В случае нарушения или отсутствия пломбы на индивидуальном приборе учета Заказчика расчет коммунальных услуг производиться по нормативам потребления.

6.14 При повреждении приборов учета оплата за потребленную воду берется по среднему тарифу с момента повреждения и до момента сдачи прибора учета Исполнителю. Наличие условий препятствующих работе приборов учета или повреждений пломб, выявленные Исполнителем, расценивается как преднамеренное повреждение приборов учета и объем потребленных коммунальных услуг определяется как при отсутствии прибора учета.

6.15 В случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги Заказчик оплачивает *пеню* в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты от суммы задолженности, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно на основании ст. 155 п. 14 Жилищного Кодекса РФ.

6.16 Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

7 Условия действия, изменения и прекращения договора

7.1 Настоящий договор заключен с _____201___г. сроком на пять лет.

7.2 В случае если ни одна из сторон письменно не заявит о прекращении действия настоящего договора за тридцать пять дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, что предусмотрены настоящим договором.

7.3 Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном ЖК РФ. При ежегодном повышении цен и тарифов на оказываемые Заказчику услуги дополнительное соглашение не заключается. Повышение производится в одностороннем порядке.

7.4 Одностороннее расторжение настоящего договора по инициативе Заказчика возможно по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае документально подтвержденного систематического неисполнения Исполнителем условий настоящего договора и при

условии соблюдения п. 7.5. - 7.9. настоящего договора.

7.5 В случае расторжения договора Заказчик обязан компенсировать Управляющей компании убытки по фактическим затратам, в том числе средства, инвестированные в общее имущество многоквартирного дома. Выплата компенсации должна быть осуществлена не позднее 10 дней до дня расторжения настоящего договора. По дополнительному соглашению сторон сроки выплат компенсаций могут быть изменены. В случае если компенсация не будет выплачена, то Управляющая компания имеет право произвести демонтаж оборудования, приобретенного за свой счет или обратиться в суд.

7.6 Заявление о расторжении или о прекращении действия настоящего договора не освобождает стороны от обязательств по погашению задолженностей. Договор считается расторгнутым с момента полного погашения Заказчиком задолженности перед Исполнителем, а Исполнителя перед Заказчиком. До указанного момента договор считается действующим.

7.7 Заказчик и Исполнитель обязаны совместно провести бухгалтерские сверки на дату прекращения договора и определить источники погашения задолженностей перед поставщиками ресурсов и за жилищно-коммунальные услуги. Исполнитель осуществляет расчеты с поставщиками услуг в пределах денежных средств, полученных в качестве целевого бюджетного финансирования, компенсации из бюджета в части предоставления льгот, и собранных с собственников за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.

7.8 При расторжении или прекращении действия настоящего договора Исполнитель перечисляет ресурсоснабжающим компаниям фактически собранную сумму за коммунальные ресурсы поступившую от собственников. В случае недостаточности денежных средств для покрытия задолженности перед ресурсоснабжающими компаниями ответственность перед ресурсоснабжающими компаниями несут собственники жилых помещений при условии, что данная задолженность образовалась по причине несвоевременного внесения собственниками денежных средств или внесения их не в полном объеме

7.9 Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

7.10 Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании ТСЖ или о выборе иного способа управления взамен имеющегося, не является основанием для досрочного расторжения договора с Управляющей компанией в одностороннем порядке.

7.11 Во всем остальном, не предусмотренном в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами гражданского законодательства и другими нормативными актами, действующими в РФ.

7.12 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Заказчика и Исполнителя.

7.13 Неотъемлемой частью настоящего договора являются все его номерные дополнения и приложения, а также:

- Приложение № 1 – «Тарифы и нормативы жилищно-коммунальных услуг» на период до 30.06.2012г.
- Приложение № 2 - «Тарифы и нормативы жилищно-коммунальных услуг» на период с 30.06.2012г.

8 Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель: ООО «МАИ+3Н»
ИНН/КПП 6321145344/632101001, ОГРН 1056320004300
Юридический адрес: 445040, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, б-р Туполева, 6
Почтовый адрес: 445000, г. Тольятти, ГСП - Новый проезд, 3, офис 103
р/с 40702810721190002700 в Филиале №6318 ВТБ24 (ЗАО) г. Самара
к/с 30101810700000000955, БИК 043602955
тел. 52-53-97

Директор _____ И.Д. Браун
МП

Заказчик:
Дата рождения _____ место рождения_____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

(кем)_____

Адрес регистрации:_____

_____

Телефон(ы): _____

_____(подпись) /_____(расшифровка)

Заказчик:
Дата рождения _____ место рождения_____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

(кем)_____

Адрес регистрации:_____

_____

Телефон(ы): _____

_____(подпись) /_____(расшифровка)

Заказчик:
Дата рождения _____ место рождения_____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

(кем)_____

Адрес регистрации:_____

_____

Телефон(ы): _____

_____(подпись) /_____(расшифровка)

Заказчик:
Дата рождения _____ место рождения_____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

(кем)_____

Адрес регистрации:_____

_____

Телефон(ы): _____

_____(подпись) /_____(расшифровка)

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «____» _____ 201___ г.

Тарифы и нормативы жилищно-коммунальных услуг по 30.06.2012г.

1. Расчет стоимости предоставляемых следующих услуг производится по тарифам за одну квартиру и по тарифам за 1 кв.м. общей площади помещения:

«Содержание»	14,83 руб. за 1 м2
«Текущий ремонт»	0,79 руб. за 1 м2
«Капитальный ремонт»	1,04 руб. за 1 м2
«Охрана общего имущества»	6,20 руб. за 1 м2
«ВДГО»	226,14 руб. за одно жилое помещение
«Кладовка»	1,84 руб. за 1 м2

2. Расчет стоимости предоставляемых коммунальных услуг производится по показаниям приборов учета:

«Вода холодная» (ХПВ)	* руб. за 1 м3
«Стоки»	* руб. за 1 м3
«Электроэнергия»	* руб. за 1 кВт
«Газ»	* руб. за 1 м3

* тарифы ресурсоснабжающих организаций, утверждённые органом местного самоуправления.

3. Расчет стоимости предоставляемых коммунальных услуг производится по нормативам потребления коммунальных услуг для населения в случае отсутствия индивидуальных приборов учета или не предоставления Заказчиком показаний индивидуальных приборов учета:

Коммунальная услуга	**Норматив**
ода холодная	**6,1 м3** на 1 человека
оки	**6,1 м3** на 1 человека
з (газовая плита+колонка) з (отопление)	185,70 руб. на 1 человека 27,84 руб. на 1 м2
ектроэнергия, Вт/киловатт)	

Количество Проживающих (Пр)	Количество комнат			
	1	2	3	4 и более (Пр)
1	50	62	70	75
2	60	75	84	90
3	75	95	107	115
4	117	149	168	181
5 и более (Пр)	44*Пр	55*Пр	62*Пр	66*Пр

4. Телефон бухгалтерии ООО «МАИ+3Н»: **52-54-09.**
Телефон технической службы: **52-53-97.**
Телефон **диспетчер**ской службы: **766-844, 555-693, 8-919-810-76-42**

«Исполнитель» **«Заказчик»**

_____/И.Д. Браун/ _____/_____

МП _____/_____

_____/_____

_____/_____

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «____» _____ 201___ г.

Тарифы и нормативы жилищно-коммунальных услуг с 01.07.2012г. по 31.12.2012г.

1. Расчет стоимости предоставляемых следующих услуг производится по тарифам за одну квартиру и по тарифам за 1 кв.м. общей площади помещения:

«Содержание»	15,72 руб. за 1 м2
«Текущий ремонт»	0,84 руб. за 1 м2
«Капитальный ремонт»	1,10 руб. за 1 м2
«Охрана общего имущества»	6,20 руб. за 1 м2
«ВДГО»	239,71 руб. за одно жилое помещение
«Кладовка»	1,95 руб. за 1 м2

2. Расчет стоимости предоставляемых коммунальных услуг производится по показаниям приборов учета:

«Вода холодная» (ХПВ)	* руб. за 1 м3
«Стоки»	* руб. за 1 м3
«Электроэнергия»	* руб. за 1 кВт
«Газ»	* руб. за 1 м3

* тарифы ресурсоснабжающих организаций, утверждённые органом местного самоуправления.

3. Расчет стоимости предоставляемых коммунальных услуг производится по нормативам потребления коммунальных услуг для населения в случае отсутствия индивидуальных приборов учета или не предоставления Заказчиком показаний индивидуальных приборов учета.

4. Телефон бухгалтерии ООО «МАИ+3Н»: **52-54-09.**
Телефон технической службы: **52-53-97.**
Телефон **диспетчер**ской службы: **766-844, 555-693, 8-919-810-76-42**

«Исполнитель»

_____/И.Д. Браун/

МП

«Заказчик»

_____/_____

_____/_____

_____/_____

_____/_____

ДЛЯ ЗАПИСЕЙ

Отдел/ служба	Телефон	Режим работы службы/отдела
Диспетчер	**766-844**	Круглосуточно
	555-693	
	9-919-810-76-42	
Бухгалтерия	**52-54-09**	ПН,ВТ,ЧТ 9-13,14-18
Технический отдел	**52-53-97**	ПН-ПТ 9-13,14-18
Паспортный стол	**52-54-08**	ПН 9-13,15-18 ВТ 9-13, 14-16 СР 15-18 ЧТ-ПТ 9-13
Управление	**52-54-37**	ПН-ПТ 9-13,14-18

Приложение № 2
к Протоколу Общего собрания
участников ООО «Нобус»
№ 04/12-у от 26.01.2012 года

**Размер платы за содержание и ремонт помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки,
переулок Лазурный, д.3
за 1 квадратный метр общей площади
ежемесячно в период с 01.02.2012г. по 30.06.2012г.**

Содержание жилых помещений	14,83 руб. за 1 кв.м.
Ремонт жилых помещений	0,79 руб. за 1 кв.м.
Капитальный ремонт общего имущества	1,04 руб. за 1 кв.м.
ВДГО	226,14 руб.
Охрана	6,20 руб.
Обслуживание кладовки	1,84 руб. за 1 кв.м

**Размер платы за содержание и ремонт помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Самарская область, Ставропольский район, с. Подстепки,
переулок Лазурный, д.3
за 1 квадратный метр общей площади
ежемесячно в период с 01.07.2012 г. по 31.12.2012г.**

Содержание жилых помещений	15,72 руб. за 1 кв.м.
Ремонт жилых помещений	0,84 руб. за 1 кв.м.
Капитальный ремонт общего имущества	1,10 руб. за 1 кв.м.
ВДГО	239,71 руб.
Охрана	6,20 руб.
Обслуживание кладовки	1,95 руб. за 1 кв.м

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
11 (Одиннадцать) листов

Директор ООО «Нобус»

_____/М.Н. Багний/

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ТОЛЬЯТТИ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Нобус"
РОССИЯ