

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 4957**

с. Подстепки

« 02 » 02 2022 года

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

ФИО Марасенко Татьяна Александровна
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности
серия 6332 № 17000073853 дата выдачи 07.01.2012 (доля 1)

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», а при совместном упоминании именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, общей площадью 57,6 кв. м, находящимся в многоквартирном доме по адресу: Самарская обл., Ставропольский район, с. Подстепки, ул. Полевая, дом 42/4, кв. № 31.

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, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие несущие конструкции данного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); 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 и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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 Правительством Российской Федерации 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, утв. Постановлением Правительства 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. Постановление Правительства от 06 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту – Правила № 354), иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

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 обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Самарская обл., Ставропольский район, с. Подстепки, ул. Полевая, дом 42/4, кв. _____

предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся жильем помещением лицам (членам семьи Собственника, иным законным пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с Правилами № 491.

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 объектами 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. Самостоятельно или с привлечением подрядных, специализированных организаций, индивидуальных предпринимателей оказывать услуги по содержанию и ремонту Объектов, услуги по управлению Объектами, указанные в Минимальном перечне № 290 и Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, в том числе осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и естественной вытяжной вентиляции.

3.1.3. Предоставлять Собственнику в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, с Правилами № 354, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, следующие коммунальные услуги:

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

Для этого от своего имени и за счет Собственника заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.4. Обеспечить сохранность Объекта путем заключения договора с организацией, имеющей лицензию на охранную деятельность, при наличии решения общего собрания собственников помещений на предоставление охранных услуг.

3.1.5. Предоставить Собственнику заверенные копии заключенных договоров, указанных в

п. 2.1.2. настоящего договора.

3.1.6. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета потребления коммунальных ресурсов ежемесячно, в конце отчетного периода, фиксировать показания таких приборов учета в журналах учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести, по письменному требованию Собственника, изменение размера платы за коммунальные услуги в случаях и на основаниях, предусмотренных Правилами № 354.

3.1.8. Принимать от Собственника и/или членов его семьи, а также лиц занимающих помещения на законном праве показания индивидуальных приборов учета, в том числе способом, допускающим возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета через сеть Интернет, путем записи в журнале приема показаний, и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверку состояния указанных приборов учета и достоверности, предоставляемых Собственником или иными лицами сведений об их показаниях.

3.1.8.1. В случае непредоставления Собственником и/или членами его семьи, а также лицами занимающими помещение на законном праве показаний индивидуальных приборов учета за расчетный период в сроки, предусмотренные настоящим Договором, плата за коммунальные услуги, предоставленные за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, определенного по показаниям индивидуальных приборов учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы приборов учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы приборов учета, но не менее 3 месяцев, но не более 3 расчетных периодов подряд.

3.1.8.2. В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета в течение более 6 (шести) месяцев и непредоставлении доступа специалисту Управляющей компании для снятия показаний приборов учета, узел учета коммунального ресурса снимается с эксплуатации, а расчеты производятся по нормативу потребления на всех проживающих в данном помещении, без дальнейшего перерасчета, с применением повышающего коэффициента 1,5. В случае если количество проживающих (прописанных) составляет ноль человек, принимается количество собственников.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг; предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Правилами № 354, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, либо в сети Интернет.

3.1.10. Соглашаться с Собственником устно время доступа в жилые помещения либо направить письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещений не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

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

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и/или членов его семьи, а также лиц занимающих помещение на законном праве о причине невыполнения работ или не предоставления услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или письменно. 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 текущий месяц.

3.1.13. Выставлять Собственнику расчетные и платежные документы за оказанные коммунальные услуги и ресурсы не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.14. Принимать от Собственника и/или членов его семьи, а также лиц занимающих помещение на законном праве помещений в Объектах, плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора.

3.1.15. Выдавать необходимые Собственнику справки в рамках настоящего Договора при отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.16. По письменному требованию Собственника производить сверку платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, а также правильности начисления пени. Пени включаются в платежные документы.

3.1.17. Предоставлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника, кроме случаев, оговоренных законодательством.

3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.20. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества, теплоснабжения, воды, протекание кровли в течение суток.

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Объекту или расположенному(ым) в нем жилому(ым) помещению(ям), с участием представителя Собственника.

3.1.22. Рассматривать предложения и заявления Собственников вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки в соответствии с требованиями нормативных и правовых актов, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 (двадцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.23. Производить расчет платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги в соответствии с нормативными актами РФ и условиями настоящего Договора.

3.1.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством 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.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника и/или членов его семьи, а также лиц занимающих помещение на законном праве задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени и судебные расходы, а также издержки Управляющей компании, связанные с претензионной работой и взысканием задолженности, включая представительские расходы и затраты на работу коллекторского агентства. Судебные расходы после получения исполнительного документа относятся на лицевой счет Собственника.

3.2.4. При ограничении поставки коммунальных ресурсов получать доступ в жилые помещения Собственников для обследования инженерного оборудования с целью проверки возможности безопасного восстановления энергоснабжения.

3.2.5. От своего имени, без доверенности, представлять интересы Собственников в судебных государственных, административных и других учреждениях по вопросам исполнения настоящего Договора.

3.2.6. Проводить периодическую проверку технического состояния узлов индивидуального учета коммунальных ресурсов и достоверность предоставленных Собственником показаний приборов учета.

3.2.7. При возникновении аварийной ситуации (прорывов водопровода, затопление стоками и др.) и длительного отсутствия в жилых помещениях Собственника и/или членов его семьи, а также лиц занимающих помещение на законном праве, Управляющая компания имеет право вскрыть помещение совместно с представителем Собственника или в присутствии соседей, в присутствии сотрудника полиции в соответствии с действующим законодательством для устранения аварий.

3.2.8. Использовать технические помещения Объектов (при наличии таковых) в целях размещения оборудования, материалов, персонала осуществляющих обслуживание Объектов, а также в техническом помещении осуществлять ремонт оборудования и инструмента, необходимого для

обслуживания Объектов.

3.2.9. По согласованию с Собственником и/или членами его семьи, достигшими 18 летнего возраста, а также с лицами занимающие помещение на законном праве достигшими 18 летнего возраста (по заказ-наряду, по Договору или по заявке через ОДС (Объединенная Диспетчерская Служба) за плату производить дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

3.2.10. В случае неполной оплаты (задолженности свыше 2 (двух) месяцев) жилищно-коммунальных услуг Собственником, после письменного предупреждения ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуги в порядке, предусмотренном Правилами № 354.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Обязанности Собственника:

3.3.1. Выбрать из числа собственников старшего по дому, который будет представлять интересы собственников, по вопросам эксплуатации дома с наделением полномочий принимать решения по использованию и вложению собранных средств.

3.3.2. Своевременно и полностью, до 10 числа месяца, следующего за отчетным, Собственник обязан вносить плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги в соответствии с платежными документами.

3.3.3. Собственник обязан предоставлять показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов 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.

3.3.4. При личном неиспользовании жилых помещений в Объекте Собственник обязан сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника в городе более 24 часов.

3.3.5. Собственник обязан соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос или реконструкцию инженерных сетей, расположенных в жилых помещениях или в местах общего пользования в Объекте;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электрообогревательные приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без согласования с Управляющей компанией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструктивной строения внутренней или внешней отделки Объекта, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном ЖК РФ порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и сетям, не зарывать и загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения в Объекте, коридоры и лестничные клетки;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче строительных и ограждающих конструкций, наружной и внутренней отделки мест общего пользования и здания, инженерного оборудования, сетей, кровли и наружных коммуникаций Объекта;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и на Объекте с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ и иных мероприятиях с 20.00 час. до 09.00 час.);

з) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать услуги Управляющей компании по вывозу строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

3.3.7. При проведении капитального или иного ремонта Объекта своими силами, либо силами третьих лиц, Собственник обязан привлекать на возмездной основе, в качестве куратора Управляющую компанию.

3.3.8. Собственник обязан предоставлять Управляющей компании в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения (документы):

числе услуги Управляющей компании по управлению многоквартирным домом в размере 2,5 руб. за 1 кв.м. в месяц помещения;

- платы за коммунальные услуги, включенную в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение;

- платы за дополнительные услуги, включает в себя: вывоз строительного мусора; при организации охранной деятельности ЖК «Альбатрос» охрану общего имущества; обслуживание и ремонт систем ограничения доступа при наличии устройства приема вызова, обслуживание и ремонт систем ограничения доступа без наличия устройства приема вызова, пропуск на автомобиль, индивидуальные брелоки для открытия шлагбаума.

4.3. Размер платы за жилое помещение, коммунальные ресурсы и иные услуги определяется (расчитывается) на основании тарифов, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, исходя из общей площади каждого жилого помещения на Объекте, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, за исключением услуг, оплата которых осуществляется по тарифам, установленным за единицу помещения или численности проживающих. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваются исходя из показаний общедомовых приборов учета воды и электроэнергии. Потребленная тепловая энергия на нужды отопления оплачивается по факту потребления на основании показаний общедомовых приборов учета, а при их отсутствии по нормативам, утвержденным местными органами управления.

4.4. В тариф за услуги по управлению многоквартирным домом в размере 2,5 руб. (НДС не предусмотрен) за 1 кв. м. помещения, включено вознаграждение Управляющей компании за оказание услуг по заключению и исполнению договоров с ресурсоснабжающими организациями, подрядными организациями, а также за услуги, оказываемые в соответствии с «Перечнем услуг по управлению Объектом» (Приложение №1). Данный тариф входит в тарифы по оплате за жилое помещение в п.1 «Содержание жилых помещений» (Приложение № 2).

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании Приложения № 2 и на основании договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и представляется Управляющей компанией на основании показаний приборов коммерческого учета энергоресурсов и счетов ресурсоснабжающих организаций.

4.6. Пропуск на автомобиль и индивидуальный брелок для открывания шлагбаума изготавливается по заявке любого из Собственников, плата за которые установлена в Приложении № 2 к настоящему Договору и выставляется Собственнику в платежном документе, при организации охранной деятельности ЖК «Альбатрос».

4.7. Плата за жилое помещение вносится Собственником и/или членами его семьи, а также лицами занимающими помещение на законном праве своевременно и полностью, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по платежным реквизитам и в размере, указанном в счетах, выставляемых Управляющей компанией до 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным. Расчетным периодом является календарный месяц.

4.8. В случае изменения в установленном законодательством РФ порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.9. Собственник и/или члены его семьи, а также лица занимающие помещение на законном праве вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется следующим образом:

4.10.1. В первую очередь погашаются суммы присужденные судом.

4.10.2. Во вторую очередь погашаются суммы начисленные в следствии просрочки исполнения обязательств.

4.10.3. В третью очередь погашаются ранние возникшие обязательства Собственника перед Управляющей компанией (задолженность с первого месяца возникновения).

4.10.4. В четвертую очередь погашаются текущие обязательства Собственника перед Управляющей компанией (оплата за последний расчетный период).

4.11. Собственник и/или члены его семьи, а также лица занимающие помещение на законном праве несет ответственность по внесению платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги солидарно.

4.12. В случае образования у Собственника переплаты за оказываемые услуги Управляющей компанией, суммы таких переплат распределяются на месяц, следующий за месяцем образования

- о смене собственника или иных законных пользователей помещений;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении;

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

3.3.10. Собственник обязан сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях на Объекте.

3.3.11. Собственник обязан обеспечить сохранность приборов учета (тепла, воды, электроэнергии) и контрольных пломб и накладок.

3.3.12. Собственник обязан погасить задолженность по Договору на дату прекращения настоящего Договора, на дату прекращения права собственности на отдельные жилые помещения, на дату перехода права управления Объектом к новой управляющей организации. Для целей окончательного расчета по настоящему Договору составляются акты снятия показаний приборов учета, которые подписываются уполномоченными представителями Управляющей компании и Собственником.

3.3.13. Собственник и/или члены его семьи, а также лица занимающие помещение на законном праве обязаны выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.14. Собственник обязан в случае смены собственника Помещения вызвать представителя Управляющей компании для оформления акта состояния индивидуальных приборов учета и фиксации их показаний.

3.4. Права Собственника:

3.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору.

3.4.2. Собственник вправе требовать перерасчета размера платы за жилое помещение в случае неокантования части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме на основаниях, предусмотренных Правилами № 491.

3.4.3. Собственник вправе требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами № 354.

3.4.4. Собственник вправе требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Собственники и/или члены его семьи, а также лица занимающие помещение на законном праве вправе пользоваться Объектом и жилыми помещениями в соответствии с их назначением.

3.4.6. Собственник и/или члены его семьи, а также лица занимающие помещение на законном праве вправе подавать 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 платы за жилое помещение и коммунальные услуги, условия ее внесения и порядок оплаты Порядка определения цены Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, условия ее внесения и порядок оплаты

4.1. Цена Договора - совокупный размер платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, вносимой за период действия настоящего договора.

4.2. Плата за жилое помещение, коммунальные и иные услуги по настоящему договору состоит из:

- платы за содержание жилого помещения, включающего в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную и горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том

такой переплаты, при этом Собственник не имеет право на взыскание платы за пользование чужими денежными средствами с Управляющей компании.

5. Взаимодействие и ответственность Сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

5.2.1. В период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их исполнение.

5.2.2. Если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.4. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный общему имуществу собственников третьими лицами, за вред, возникший до начала управления многоквартирным домом Управляющей компанией (строительные недостатки, затопления и т.п.).

5.6. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.8. 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, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.9. Согласно границам балансовой и эксплуатационной ответственности, Управляющая компания отвечает за техническое состояние внутридомовых инженерных систем:

- холодного и горячего водоснабжения, состоящих из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (не включая первое отключающее устройство), расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, насосы и запорно-регулирующая арматура для повышения давления воды, поддержания необходимой температуры и циркуляции, внутреннего пожарного водопровода, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- 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 в помещении Собственника от общедомовых стояков, а также другого оборудования, расположенного в этой системе вне помещений Собственник;

- электрооборудования, состоящей из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок в помещениях общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) вводных коммутационных аппаратов. На каком бы участке сети не находились приборы индивидуального (объектквартирного) учета ответственность за их сохранность, техническое состояние и обслуживание лежит на Собственнике этого помещения;

- системы отопления, состоящей из стояков, отопительных приборов, регулирующих и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях обслуживающих более одного жилого помещения (квартиры), до запорно-регулирующей арматуры установленной перед отопительными приборами обслуживающих одно жилое помещение (квартиру), не включая данную запорно-регулирующую арматуру;

5.10. Собственник и/или члены его семьи, а также лица занимающие помещение на законном

праве несут солидарную ответственность за самовольное переустройство и перепланировку помещений (ив): перестроивание балконов и лоджий, комнат, стен, полов, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического, отопительного, или иного инженерного оборудования, инженерных систем (в том числе электрических) на Объекте.

5.11. Не являются виновными действия и (или) бездействия Управляющей компании в случае исполнения решения общего собрания собственников.

5.12. Собственник несет ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета и пломб, установленных на этих приборах и в местах их подключения (крепления).

5.13. Подписывая настоящий Договор Собственник дает согласие Управляющей компании на обработку его персональных данных, а также на их внесение в Электронное ЖСХ, ГИС ЖСХ и т.д. Согласие на обработку персональных данных, а также на их внесение в Электронное ЖСХ, ГИС ЖСХ и т.д. дают следующие граждане, проживающие в квартире:

Васильева Наталья Александровна

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 посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях) Объекта, в проверках технического состояния инженерного оборудования на Объекте, в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по выявлению и устранению недостатков и планированию ремонтных работ.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда Объекту и/или имуществу Собственника неправомерными действиями Управляющей компании, и/или другими собственниками жилых помещений Объекта, третьими лицами, 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 Собственника. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные 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 присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

6.5. Акт составляется в письменной форме в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается лицу причинившему вред 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.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен на пять лет.

7.2. По окончании срока действия настоящей договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Обязательства по настоящему Договору прекращаются с момента прекращения настоящего Договора, кроме обязательств по расчетам согласно статье 5 настоящего Договора, которое действует до полного исполнения.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

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

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. 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 заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания уполномоченным представителем Собственников;

б) по инициативе Управляющей компании при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.2.2. По соглашению Сторон.

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

8.2.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

8.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора и заявления одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление должно быть направлено уполномоченным представителем Собственников за два месяца до окончания срока настоящего Договора.

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

8.3. 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.

8.4. 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.

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

9. Разрешение споров

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются сторонами путем переговоров с участием уполномоченного представителя или на общем собрании собственников.

9.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в т.ч. касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в судебном порядке по заявлению одной из Сторон по месту нахождения Управляющей компании либо в Третейском суде для разрешения экономических споров при Торгово-промышленной палате г. Тольятти в соответствии с его Регламентом. Решение Третейского суда является окончательным.

9.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или вручаться лично под расписку.

9.4. Споры и разногласия возникшие из факта оказания услуг (исключая споры по оплате уже оказанных услуг) по настоящему договору, разрешаются сторонами с соблюдением обязательного претензионного порядка. Срок ответа на претензию 30 календарных дней. В случае не получения Стороной направившей претензию ответа в установленный настоящим пунктом срок, претензионный порядок считается соблюденным.

10. Прочие условия

10.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяются на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

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 содержит 3 приложения являющихся его неотъемлемой частью.
№ 1 Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания и ремонта Объекта.
Перечень услуг по управлению Объектом.
№ 2 Тарифы на услуги.
№ 3 Сведения об индивидуальных приборах учета.

11. Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «МАИ+ЭН»

Юридический адрес: 445037, РФ, Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, д.3, оф.103

ИНН/КПП 6321145344/632101001, ОГРН 1056320004300

Р/с 40702810421190002700 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810145250000411, БИК 044325411

Тел. 52-53-97

Официальный сайт в сети интернет: www.fondmai.ru.



Директор И.Д. Браун

МП

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. Сударасенко Татьяна Александровна

Дата рождения 18.06.1992 место рождения г. Тольятти Самарская обл.

Паспорт серия 3615 № 541551 выдан 27.07.18

(кем) ГУ МВД России по Самар. обл.

Адрес регистрации: ул. Маршала Жукова д. 52 кв. 108

Телефон: 89277779659

_____ (подпись) / Сударасенко (расшифровка)

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

(кем) _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

_____ (подпись) / _____ (расшифровка)

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

(кем) _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

_____ (подпись) / _____ (расшифровка)

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

(кем) _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

_____ (подпись) / _____ (расшифровка)

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 448 от 07.02.22

Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания и ремонта Объекта
1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (систем водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения, внутридомовых электрических сетей до входных зажимов первого коммутационного аппарата в пределах установленных норм.

2. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.
3. Техническое обслуживание домов, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений домов, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку домов и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, и придомовых территорий.

3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследования):
а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сточов, устранение засоров);
б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (мелкий ремонт электропроводки) - 1 раз в месяц;

в) прочистка канализационного лежачка и стояков — 2 раза в год;
г) проверка исправности канализационных вытжек;
д) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
е) частичный ремонт кровли;
ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
а) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
б) ремонт кровли;

в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

д) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
е) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
ж) ремонт труб наружного водостока;
з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.
3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:
- подметание свежеснявшего 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;
б) уборка в теплый период:
- подметание свежеснявшего снега — ежедневно в рабочие дни;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка газонов — ежедневно в рабочие дни;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок - ежедневно в рабочие дни;
- 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;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;
-б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;
-в) влажная протирка стен, дверей, плафонов - 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. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

Перечень услуг по управлению Объектом
- Представление интересов Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

- Заключение и исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями, с подрядными организациями, с охранный организацией в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, ведение этих договоров.
- Претензионная работа по своевременному и качественному предоставлению коммунальных услуг Собственнику и членам его семьи, а также лицам занимающим Помещение Собственника на законных основаниях.

- Расчетно-кассовое обслуживание Собственников.
- Ведение паспортного учета, военного учета, учета и оформления по месту постоянного и временного пребывания Собственника и выдача соответствующих справок. Ведение и хранение картотеки учета.
- Услуги по сбору платежей через различные сервисы, платежные системы, банки, почтовые отделения и терминалы.

- Юридические услуги не сложного характера Собственнику. Разъяснение норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунальных услуг.

- Представительство по решению органов управления многоквартирным домом интересов Собственников в органах исполнительной власти, судебных органах, перед подрядными организациями.

- Услуги по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскание пени и судебных расходов. Работа с коллекторскими агентствами и службой судебных приставов.

- Работа с органами местного самоуправления, органами исполнительной власти по вопросам привлечения субсидий из бюджетов различных уровней на реализацию противопожарных мероприятий, благоустройство территорий, на ремонт и модернизацию общего имущества многоквартирного дома.

- Работа с контролирующими организациями по вопросам содержания и ремонта общего имущества и качества предоставления коммунальных услуг Собственнику.

- Согласование проектов переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений Собственника, контроль исполнения проектов.

- Ведение, хранение, актуализация технической документации на многоквартирный дом.

- Размещение и выдача копий технической документации Собственнику.
- Подготовка дефектных ведомостей и проектно-сметной документации, на выполнение работ текущего и капитального ремонта общего имущества, модернизации общего имущества, согласование смет и дефектных ведомостей.

- Отчеты по различным параметрам деятельности, видам деятельности, по предоставляемым коммунальным услугам в органах статистики, органах местного самоуправления, органах исполнительной власти, в профильных министерствах и ведомствах.

- Формирование платежного документа (квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг) и доставка в почтовый ящик Собственника.

- Ежегодный отчет перед органами управления многоквартирным домом. Опубликование отчетов

и полной информации о деятельности управляющей организации на информационных стендах в офисе, на официальном сайте Управляющей компании в телекоммуникационной сети Интернет, на сайте ГИС ЖСХ.

- Инициирование при необходимости и проведение общего собрания собственников в рамках Жилищного кодекса РФ. Финансирование работ по проведению общего собрания в случае созыва собрания по инициативе Управляющей компании.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

подпись _____
подпись _____
подпись _____
подпись _____



Директор _____ И.Д. Браун

МП _____

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№ 4057 от 07.02.22

Тарифы

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества на период с 01.10.2021 г. до очередного периода регулирования.

1. Содержание жилых помещений
24,78 руб. за 1 кв.м.,
в том числе услуги по управлению многоквартирным домом

2. Ремонт жилых помещений (текущий ремонт общего имущества)

3. Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

По тарифам энергопоставляющих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), утвержденным Министерством энергетики и ЖСХ Самарской области.

Дополнительные услуги на период с 01.10.2021 г. до очередного периода регулирования.

4. Охрана общего имущества 5,97 руб. за 1 кв.м.

5. Вывоз строительного мусора 2 руб. за 1 кв.м.

6. Обслуживание и ремонт систем ограничения доступа при наличии устройства приема вызова

7. Обслуживание и ремонт систем ограничения доступа без наличия устройства приема вызова

8. Пропуск на автомобиль 30 руб. с одной квартиры

9. Индивидуальный брелок для открывания шлагбаума 50 руб. с одной машины

1500 руб. за штуку

Коммунальные услуги на период с 01.10.2021 г. до очередного периода регулирования.

По тарифам энергопоставляющих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), утвержденным Министерством энергетики и ЖСХ Самарской области.

Тарифы на услуги, указанные в п. 1, 2, дополнительные услуги Приложения №2, до момента утверждения общим собранием собственников помещений иных тарифов повышаются ежегодно на процент (индекс) инфляции к предыдущему календарному году.

В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы дополнительные соглашения к договору не заключаются.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

Директор _____ И.Д. Браун
МП _____
подпись _____
подпись _____
подпись _____
подпись _____



Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ 4957 от 07.02.22

Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета:

Место установки	Тип прибора	Заводской номер	№ пломбы	Начальные показания прибора
СИУ	GERRIDA СВК-15 ХВС	0101581873	12123753	0,0
СИУ	GERRIDA СВК-15 ГВС	0101581990	12123752	0,0
МОП	СЕ.102R5.1 145V	18808	89071	70-0,12 71-0,12 72-0,20

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Директор И.Д. Браун
МП



СОБСТВЕННИК

подпись Иванова Иванова
подпись _____
подпись _____
подпись _____