

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Тольятти

«20» мая 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Стронж-Сервис», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Петрученя Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Петров Александр Николаевич

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)
паспорт: 36 01 №656044 Самарской обл., выдан: Ильинский РУВД г. Тольятти, дата выдачи: 26.11.2001.;

именуемый в дальнейшем Собственник, действующей на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Революционная, д. 53, оформленного Протоколом №2 от «24» марта 2022 года с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД. Настоящий Договор заключен на основании Протокола №2 от 24.03.2022 года, очередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Революционная, д. 53, проводимого в форме очно-заочного голосования.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ и иными нормативными правовыми актами РФ.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством РФ.

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору определяются:

- по обслуживанию придомовой территории – по границам земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – до места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД, а при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета - внешняя граница стены МКД.

Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным сетям холодного и горячего водоснабжения – до места соединения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – до места соединения первых стыковых соединений на ответвлениях от стояков;
- по системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках
- по внутридомовой системе электроснабжения – до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а в случае их отсутствия – до первых квартирных автоматических выключателей.

1.4. Собственники передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному обслуживанию инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора.

1.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре и только по решению общего собрания собственников МКД.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору одна сторона, Управляющая организация, оказывает другой стороне, Собственнику, членам его семьи, нанимателям и членам его семьи, и иным лицам, пользующимся помещением на законных основаниях, услуги по управлению жилым МКД. Перечень услуг приведен в Приложении 1 и может быть изменен по согласованию с собственниками жилых (нежилых) помещений МКД.

2.2. Собственники своим решением обязуются избрать Совет МКД и Председателя Совета МКД для представления интересов Собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией (далее по тексту – Совет и Председатель Совета).

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату в размере принятого тарифа обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Революционная, д. 53.

2.4. В состав общего имущества МКД, включаются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты (при наличии), лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, технические этажи (при наличии), чердаки (при наличии), подвалы (при наличии), в которых имеются инженерные коммуникации, тамбуры и тамбурные двери (в соответствии с проектной документацией), иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы (при наличии)); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей

собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ.

2.5. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

2.6. Перечень работ, услуг не предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению Общего собрания собственников за дополнительную оплату.

3. Обязанности сторон.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора. Бережно относиться к общему имуществу, не нарушать права других собственников помещений, не совершать действий (бездействий) приводящих к порче общего имущества.

3.1.2. Использовать жилое или нежилое помещение исключительно по назначению в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ № 25 от 21.01.2006г. в действующей редакции), а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.3. При обнаружении аварийных ситуаций, неисправностей общего имущества и авариях на инженерных сетях, неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, незамедлительно сообщать о них в аварийную службу Управляющей организации по телефону 43-38-35 (в рабочее время) и по телефону 78-39-22 (в ночное время, выходные и праздничные дни) и принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.

3.1.4. Своевременно осуществлять оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома соразмерно площади жилого помещения, а также расходов на коммунальные ресурсы и прочих услуг в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.5. Извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, для выполнения расчетов платежей за коммунальные услуги.

3.1.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время для устранения аварийных ситуаций.

3.1.7. Обеспечивать допуск в занимаемые Собственником помещения сотрудников Управляющей организации с целью контроля и проверки достоверности показаний индивидуальных приборов учета.

3.1.8. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение.

3.1.9. Уполномочить Председателя Совета дома, действовать от имени всех собственников для оперативного обмена информацией между Управляющей организацией и собственниками помещений. В соответствии с п.3 ч.8 ст. 161.1 ЖК РФ Председатель Совета дома действует только по решению общего собрания собственников МКД, в случае если решение по наделению Председателя Совета дома полномочиями по взаимодействию с Управляющей организацией не принято на общем собрании собственников, то Председатель Совета дома действует на основании доверенностей, выданных собственниками помещений МКД.

3.1.10. Уполномочить Председателя Совета и членов Совета на подписание Актов и иных документов, исходящих от Управляющей организации.

3.1.11. Обеспечить наличие индивидуальных приборов учета электроэнергии и воды в своих помещениях за счет собственных средств, своевременно производить их техническое обслуживание, поверку, ремонт и замену в соответствии с требованиями технических условий эксплуатации.

3.1.12. Сообщать показания индивидуальных приборов учета с 23 по 25 число каждого месяца включительно, одним из следующих способов:

- в письменной форме;

- путем передачи сведений в электронном виде: на сайте Управляющей организации;

- через ящик приёма показаний приборов учета, установленного в доме.

3.1.13. При непредставлении показаний индивидуальных приборов учета в течение шести месяцев подряд не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока Собственник (наниматель, арендатор) обязан допустить уполномоченного представителя Управляющей организации для проверки и снятия показаний приборов учета.

3.1.14. Соблюдать следующие требования:

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

б) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые технологические возможности внутридомовых сетей нагрузки, рассчитанные исходя из технических внутридомовых инженерных систем;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, не осуществлять несанкционированного вмешательства в работу указанных приборов, не нарушать установленный в

многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);

г) не подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без соответствующих санкций (согласования, разрешений и т.д.);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения внутренней или внешней отделки здания, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и сетям, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные выходы и помещения общего пользования;

е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. До 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. До 9.00 час.);

ж) не засорять отходами и не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, защищающей отделку здания и кабину от повреждений.

3.1.15. Нести иные обязанности установленные действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в МКД (в том числе и услуги по управлению МКД) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД установлен в Приложении 1 к настоящему Договору

3.2.2. Заключать договоры с энергоснабжающими организациями от своего имени в интересах и за счет средств Собственников помещений, со всеми правами и обязанностями по их исполнению.

3.2.3. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу, один раз в квартал письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг) и данные о задолженности. А также, другие сведения о данном МКД по письменному заявлению от уполномоченного лица в рамках Законодательства РФ.

3.2.4. Письменно проинформировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального или текущего ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.2.5. Обеспечивать хранение и ведение технической документации МКД.

3.2.6. Обеспечивать проведение расчетов по оплате Собственником услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, коммунальных услуг по действующему законодательству и выдавать Собственнику расчетные документы за оказываемые услуги.

3.2.7. Вскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения. В соответствии с ч.2, 3 ст.3 ЖК РФ, ст. 25 Конституции РФ.

3.2.8. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая справки о размере занимаемого помещения, наличия или отсутствия задолженности по оплате услуг и коммунальных ресурсов, о составе семьи.

3.2.9. Рассматривать жалобы и заявления Собственника и давать по ним ответы в течение срока, установленного действующим законодательством РФ.

3.2.10. По решению собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома, и другие цели в соответствии с Решением Общего собрания собственников помещений МКД.

3.2.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.2.12. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах (у подъездов) МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и времени приема собственников по возникающим вопросам, также доводить информацию о перерывах в предоставлении водо-, электро- и теплоснабжения не позднее чем за 2 (два) календарных дня до такого отключения и/или ограничения поставки коммунального ресурса.

3.2.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.14. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника. В соответствии с постановлением Правительства РФ №416 от 15.05.2018г. «О порядке осуществления деятельности по управлению МКД»

3.2.15. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в Решении Общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2.16. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, платы за содержание, текущий ремонт, в том числе путем размещения на обороте платежных документов не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься указанные платежи в ином размере.

3.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права сторон.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Совершать с жилым (нежилым) помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.2. Получать информацию, связанную с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в форме, утвержденной Управляющей организацией.

4.1.3. Требовать исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.1.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. В соответствии с постановлением Правительства №290 от 03.04.2013г. "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

4.1.6. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору. В соответствии с Постановлением Правительства №290 от 03.04.2013г. "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

4.2.2. Выбирать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы необходимые для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и согласовывать с Председателем Совета и/или Советом.

4.2.3. Требовать исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.4. Требовать от Собственника и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.5. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг собственнику в случае просрочки оплаты до ликвидации задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

4.2.6. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.2.7. За счет своих или заемных средств принимать меры по улучшению (увеличению) общего имущества, в том числе приобретать и устанавливать коллективные (общедомовые) приборы учета соответствующих коммунальных услуг, производить мероприятия по энергоэффективности, модернизации и автоматизации МКД, с последующей компенсацией понесенных расходов за счет средств Собственников (потребителей) сэкономленных в отчетном периоде. При этом до момента окупаемости стоимости приобретенных и установленных приборов учета, оплата за предоставленные коммунальные услуги производится Собственниками (потребителями) по нормативам, утвержденным органами государственной власти Самарской области.

4.2.8. Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты за жилье и коммунальные услуги и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, самостоятельно использовать для возмещения убытков, связанных с предоставлением услуг, оплатой дополнительных работ по содержанию, ремонту общего имущества МКД, устранению аварий, компенсацией инвестированных в общее имущество дома собственников или привлеченных средств, также для возмещения убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, содержанию, ремонт, замену системы учета расходования энергоресурсов.

4.2.9. Использовать общее имущество (заключать договоры, совершать иные действия, связанные с использованием общего имущества), с последующим использованием полученных денежных средств, в целях исполнения п. 3.2.1. настоящего Договора, только по решению общего собрания собственников МКД.

4.2.10. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных».

4.2.11. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

4.2.12. За счет кредитных или инвестированных денежных средств производить работы по текущему и капитальному ремонту, устанавливать системы видеонаблюдения, производить мероприятия по энергетическому обследованию в МКД. Виды работ, условия их проведения, а также порядок компенсации затрат Управляющей организации из средств, аккумулирующихся на лицевом счете МКД определяются Советом МКД либо, при отсутствии такового, Общим

собранием собственников помещений МКД.

4.2.13. Управляющая организация уведомляет (согласует) Председателя МКД (Совет МКД) о дате и времени проведения плановых работ, осмотра инженерных сетей и оборудования. В случае привлечения сторонних организаций, Управляющая организация предоставляет информацию Председателю МКД об ответственных лицах подрядчика.

4.2.14. Управляющая компания оставляет за собой право по передаче оборудования, предметов благоустройства во временное пользование собственникам. Право на временное пользование располагается до окончания периода обслуживания МКД ООО УК «Стронж-Сервис».

5. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе услуг по управлению МКД, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.9. настоящего Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.12. настоящего Договора.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества, а также согласно утвержденному перечню, объемам и качеству работ и/или услуг.

5.3. Для собственников жилых и нежилых помещений размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается соразмерно стоимости работ и/или услуг на каждый год действия Договора, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому собственником жилую (нежилому) помещению.

5.4. Тариф на услугу содержание устанавливается в размере 23 рубля 21 копейка, на услугу «Текущий ремонт» – 2 рубля 50 копеек. Тарифы устанавливаются с «01» июня 2022 г. и действуют один календарный год. За месяц до истечения указанного срока Управляющая организация обязана уведомить собственников о каких-либо изменениях в отношении тарифа содержания.

5.5. При заключении Договора на срок более 1 (одного) года размер платы за помещение подлежит обязательному пересмотру на каждый новый год действия настоящего Договора. Решение о пересмотре размера платы за помещение принимается на Общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющей организации, нормативных актов органов местного самоуправления и оформляется решением Общего собрания собственников в срок не позднее окончания календарного года управления. Размер платы за помещение устанавливается на срок не менее чем один год.

5.6. Если собственники помещений МКД в срок до окончания календарного года управления, не провели Общее собрание по вопросу пересмотра размера платы за помещение либо не приняли решение или Общее собрание не состоялось, то Управляющая организация вправе на следующий календарный год установить размер платы за помещение в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда в зависимости от качества и благоустройства жилых помещений МКД, месторасположения дома. В отсутствие ежегодного нормативного документа органа местного самоуправления об установлении платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда Управляющая организация вправе самостоятельно проиндексировать размер платы за помещение на индексе инфляции. Установленный размер платы за помещение с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию общего имущества МКД не подлежит изменению и действует до конца календарного года управления.

5.7. Решение о пересмотре размера платы, видов и объемов работ по ремонту общего имущества принимается на Общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющей организации и оформляется Протоколом (Решением) Общего собрания собственников в срок не позднее 01 июля каждого года. Если собственники помещений МКД в срок до 01 июля не провели Общее собрание по вопросу определения размера платы, видов и объемов работ по ремонту общего имущества МКД либо не приняли решение, Управляющая организация вправе аккумулировать денежные средства на следующий отчетный период. Решение об утверждении видов и объемов работ по ремонту общего имущества МКД принимается на Общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений собственников помещений МКД и Управляющей организации и оформляется (Протоколом) Решением Общего собрания собственников помещений.

5.8. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных (неотложных) работ, принятых уполномоченным лицом, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных (неотложных) работ, соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия решения на Общем собрании собственников. Расходы также могут возмещаться за счет средств собственников помещений, полученных в результате разницы между средствами, предъявленными населению за коммунальные услуги, и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса.

5.9. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.10. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий

её перерасчета и изменения (уменьшения). Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность закреплён в Правилах предоставления коммунальных услуг.

5.11. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно, видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, было связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы

5.13. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п. 5.15. настоящего Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим Договором, в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

5.14. Принятие Общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при пользовании общего имущества в МКД) в адрес ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами не приводит к изменению условий Договора.

5.15. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, за отопление и коммунальные услуги, используемые при содержании мест общего пользования.

5.16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники (потребители) несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, уплачивают пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Договором.

5.17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.18. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (потребителя) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.19. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

5.20. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или для создания резерва на выполнение непредвиденных работ при принятии Общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ или на выполнение непредвиденных работ.

5.21. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен п. 5.21. настоящего Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом целевых средств собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

5.22. Работы (услуги) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным с собственником (нанимателем, арендатором) договорам.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая компания несет ответственность за качество и своевременность оказываемых услуг в соответствии с законодательством и нормативными актами РФ, Самарской области и органов местного самоуправления г. о. Тольятти.

6.2. Управляющая компания не несет ответственность за ущерб, причиненный не по ее вине или не по вине ее работников, а также за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту МКД, в случае если средства, собранные собственниками на содержание и/или текущий ремонт уже израсходованы на данные нужды и/или не перечисляются собственниками, и ими не определен иной источник финансирования данных видов работ.

6.3. Споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения МКД, с соблюдением письменного претензионного порядка.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, распространяет действие на отношения сторон с «01» июня 2022 г. и действует один календарный год. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотра за 30 дней до окончания его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций настоящего Договора неограниченно.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр Договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр и приложения к нему у Собственника помещения МКД или у Управляющей организации при отсутствии законного представителя Собственника.

7.3. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в МКД, данный Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания либо путем совершения Собственником конклюдентных действий в отношении Управляющей организации.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

8. Реквизиты и подписи сторон

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Стронж-Сервис»
ООО УК «Стронж-Сервис»
445020, Самарская область
г.о. Тольятти, ул. Спортивная, 18
ОГРН 1036301111923
ИНН/КПП 6321128081/632101001
р/с № 40702810111240005066
в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Нижнем Новгороде
к/с 30101810200000000837
БИК 042202837
Тел.: 43-38-35, 356-880
Генеральный директор

Собственник: Тесков А.Н.
ул. Революционная дом № 53 кв. 217
Тел. _____
e-mail: _____
(Тесков А.Н.)

_____/О.С. Петрученя/



Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Работы по содержанию и текущему ремонту выполняются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 03.04. 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ №416 от 15.05.2018г. «О порядке осуществления деятельности по управлению МКД».

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в т.ч. сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов в квартирных электросчетчиках) в пределах установленных норм.

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

3. Замена ламп накаливания/энергосбережения в местах общего пользования и тамбурах;

4. Устранение неисправностей и простоев лифта (при наличии), не связанных с проведением капитального ремонта и восстановительных работ,

5. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

5.1. устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров).

5.2. устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, в приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

5.3. устранение неисправностей электротехнических устройств (кроме капитального ремонта).

5.4. проверка исправности вентиляционных вытяжек.

5.5. организация проведения работ по устранению нарушений и неисправностей систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях;

5.6. устранение неисправностей системы мусоропровода.

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

- ремонт, регулировка, промывка и гидравлические испытания систем отопления;

- укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контроль – измерительными приборами.

7. подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора;

- консервация систем центрального отопления;

- заполнение песочницы песком – 1 раз в сезон;

- покраска скамьи, песочницы – 1 раз в сезон.

8. Санитарное содержание придомовой территории:

8.1. Уборка в зимний период:

- уборка снега при снегопаде – по мере необходимости;

- очистка придомовой территории от наледи и льда – по мере необходимости – посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости по окончании снегопада (при длительных, интенсивных снегопадах циклы снегоуборки и обработки противогололедными материалами должны повторяться после каждых 5 см свежеснежавшего снега);

- подметание территорий в дни без снегопада – 6 раз в неделю;

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

- уборка контейнерных площадок – 6 раз в неделю.

8.2. Уборка в летний период:

- подметание территории – 6 раз в неделю;

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

- уборка газонов - 6 раз в неделю;

- выкашивание газонов – по мере необходимости;

- уборка контейнерных площадок – 6 раз в неделю;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

- уход за газонами (при наличии газонов- полив) 2 раза в неделю;

9. Санитарное содержание общедомового имущества:

- влажное подметание пола лестничных площадок – 1 раз в два дня;

- мытье пола лестничных площадок – 2 раза в месяц;

- мытье пола в тамбурах, сохранность личных вещей собственников помещений МКД оставленных в помещении тамбуров возлагается на самих собственников - 2 раза в месяц;

- мытье пола кабины лифта – 6 раз в неделю;

- мытье окон – 2 раза в год;

- мытье стен, если они окрашены – 2 раза в год;

- влажная протирка подоконников – 1 раз в неделю;

- влажная протирка почтовых ящиков – 1 раз в неделю;

- выгрузка мусора из мусоропроводных камер – 6 раз в неделю;
 - погрузка крупногабаритного мусора – по мере необходимости
 - дезинсекция всех элементов ствола – по мере необходимости;
 - дезинсекция/дератизация подвала/чердака – по мере необходимости;
10. Планово – предупредительный ремонт в соответствии с графиком, утвержденным Председателем Совета дома.
11. Круглосуточное функционирование аварийно – диспетчерской службы.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества дома.

1. Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отстойки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;
3. Крыши. Устранение неисправностей мягкой кровли, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
4. Проведение аварийно-восстановительного ремонта, замена узлов и деталей – в нормативные сроки, установленные ПУБЭЛ, СНиП.
4. Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5. Полы. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования многоквартирного дома.
6. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях.
7. Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
9. Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов. Замена розеток, выключателей.
10. Вентиляция. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
11. Мусоропроводы. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

Все работы внутри жилых (нежилых) помещений ведутся за счет собственника.

С приложением ознакомлен(ы) 20 мая 2022 г.:

Собственник _____

Гусков В.И.