

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ 57

г. Тольятти

29 августа 2017 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 и Общество с ограниченной ответственностью Финансовая Строительная Компания «Велит», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Багния Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые как «стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая компания по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Объекта, предоставлять коммунальные и иные услуги Застройщику, собственникам помещений в таком доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность.

1.2. **Объект** - представляют собой комплекс имущества, включающий в себя: общее имущество многоквартирного дома, состоящее из помещений в многоквартирном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, тех.подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого 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 ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); ШГРП, газовое, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения; земельный участок, на котором расположен многоквартирный 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.

1.3. Деятельность Управляющей компании в рамках выполнения условий настоящего Договора распространяется на Объект – Восьмизэтажный многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением (КЖ-10), расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Спортивная, д. 57, кадастровый номер земельного участка 63:09:0103035:1065.

1.4. Общая характеристика Объекта: количество квартир - 142, общая площадь жилых помещений (без учета площади лоджий и/или балконов) – 7 266,7 кв.м.

Другие данные Объекта содержатся в техническом паспорте, копия которого прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.5. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Застройщика, а также лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточным актам или иным документам о передаче, (именуемых в дальнейшем по тексту договора как «участники» или «участник»), с момента такой передачи, в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором. Под участниками стороны в настоящем договоре подразумевают также собственников помещений, расположенных в Объекте.

1.6. Передача прав на управление Объектом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

1.7. 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 пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 410 (далее по тексту — Правила № 410), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства от 06 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту — Правила № 354), нормативными и правовыми актами Мэрии г.о. Тольятти.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление Объектом 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.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением подрядных, специализированных организаций, индивидуальных предпринимателей оказывать услуги по содержанию и ремонту Объекта, услуги по управлению Объектом, указанные в Минимальном перечне № 290 и Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, в том числе осуществлять техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, и внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, дымовых и вентиляционных каналов.

2.1.3. Предоставлять Застройщику и/или участникам в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, с Правилами № 354, нормативными и правовыми актами мэрии г.о. Тольятти, следующие коммунальные услуги:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение.

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

2.1.4. Обеспечить сохранность Объекта путем заключения договора с организацией, имеющей лицензию на охранную деятельность.

2.1.5. Предоставить Застройщику заверенные копии заключенных договоров, указанных в п.2.1.2. настоящего договора.

2.1.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, либо делать распечатку показаний с электронных средств измерений с приборов, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

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

2.1.8. Принимать от Застройщика и/или участников показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими 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 проверки состояния указанных приборов учета и





достоверности, предоставленных Застройщиком и/или участниками сведений об их показаниях.

2.1.8.1. В случае непредставления Застройщиком и/или участниками 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 6 расчетных периодов подряд.

2.1.8.2. В случае не предоставления показаний индивидуальных приборов учета в течение более 6 (шести) месяцев и не предоставлении 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.

2.1.9. Информировать Застройщика и/или участников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Правилами № 354, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, либо в сети Интернет.

2.1.10. Согласовать с участниками 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 участник 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.

2.1.11. Информировать Застройщика и/или участников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения информации на официальном сайте Управляющей компании. Изменение тарифов по настоящему договору оформляется письменным соглашением сторон.

2.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика и/или участников о причинах 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.

2.1.13. Выставлять Застройщику и/или участникам платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.14. Принимать от Застройщика плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги до дня передачи участникам помещений в Объекте. Принимать от участников с момента приемки от Застройщика помещений в Объекте, плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора.

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

2.1.16. По письменному требованию Застройщика и/или участников производить сверку платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, а также правильности начисления пени. Пеня включаются в платежные документы.

2.1.17. Представлять интересы Застройщика, участников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Застройщику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Застройщика, кроме случаев, оговоренных законодательством.

2.1.19. Обеспечить Застройщика, а также участников информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.20. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества, газа, воды и других в течение суток.

2.1.21. На основании заявки Застройщика и/или участников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Объекту или расположенному(ым) в нем жилому(ым) помещению(ям).

М.А. Иванова

А.А. Тихонов

2.1.22. Рассматривать предложения и заявления Застройщика, участников вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 (двадцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

2.1.23. Ежемесячно предоставлять Застройщику отчет о выполнении Договора в течение пяти рабочих дней месяца, следующего за отчетным. К отчету прилагаются копии актов, выставленных ресурсоснабжающими организациями в отношении Объекта в адрес Управляющей компании.

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

2.1.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Управляющая компания вправе:

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

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Застройщиком, а также участниками проводить сверку и, при необходимости, перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с участников 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 участников.

2.2.4. При ограничении поставки коммунальных ресурсов получать доступ в жилые помещения для проверки работоспособности газоиспользующего оборудования и системы безопасности.

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

2.2.6. Проводить периодическую проверку технического состояния узлов учета коммунальных ресурсов и достоверность предоставленных Застройщиком, участниками показаний приборов учета.

2.2.7. При возникновении аварийной ситуации (прорывов водопровода, затопление стоками и др.) и длительного отсутствия участников в жилых помещениях, Управляющая компания имеет право вскрыть помещение совместно с представителем участника или в присутствии соседей, в присутствии сотрудника полиции в соответствии с действующим законодательством для устранения аварий.

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

2.2.9. По согласованию с участниками (по заказ-наряду, по Договору или по заявке через ОДС (Объединенная Диспетчерская Служба) за плату производить дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.10. В случае неполной оплаты (задолженности свыше 3 (трех) месяцев) коммунальной услуги участником, после письменного предупреждения ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в порядке, предусмотренном Правилами № 354.

2.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Обязанности Застройщика, участников:

2.3.1. Застройщик обязан обеспечить Управляющую компанию в течение 30 дней с момента заключения Договора проектной, исполнительной и технической документацией на Объект и произвести передачу ключей от технических помещений.

2.3.2. Своевременно и полностью, до 10 числа месяца следующего за отчетным, Застройщик и/или участники обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги в соответствии с платежными документами.

2.3.3. Застройщик и/или участники обязаны предоставлять показания индивидуального прибора учета с 23 по 25 число, каждого месяца в адрес Управляющей компании по адресу: г. Тольятти, Новый проезд 3-оф.103, либо через официальный сайт Управляющей компании, либо делать

С.С. Савин

А.А. Федор

запись в журнале приема показаний приборов учета.

2.3.4. При личном не использовании жилых помещений в Объекте участник 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 участника в городе более 24 часов.

2.3.5. Участники обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос или реконструкцию инженерных сетей, расположенных в жилых помещениях или в Объекте;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые 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 конструкций строения внутренней или внешней отделки Объекта, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и сетям, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения в Объекте;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Объекта;
- ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и на Объекте с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 20.00 час.);
- з) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

2.3.7. При проведении капитального или иного ремонта Объекта своими силами, либо силами третьих лиц, участники обязаны привлекать на возмездной основе, в качестве куратора Управляющую компанию.

2.3.8. Участники обязаны предоставлять Управляющей компании в течение пяти рабочих дней сведения (документы):

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

2.3.9. Участник обязан обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного газового оборудования, 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.

2.3.10. Участник обязан обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов 3 раз в год не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона (Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»);

2.3.11. Участники обязаны сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях на Объекте.

2.3.12. Участники обязаны обеспечить сохранность приборов учета (газа, воды, электроэнергии) и пломб.

2.3.13. Застройщик и/или участники обязаны 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

А.А. Галин

А.А. Галин

Управляющей компании, Застройщика и/или участником.

2.3.14. При ограничении поставки коммунальных ресурсов участники обязаны предоставлять доступ в жилое помещение работникам Управляющей компании для проверки работоспособности газоиспользующего оборудования и системы безопасности.

2.3.15. Застройщик и/или участники обязаны выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.4. Права Застройщика, участников:

2.4.1. Застройщик и/или участники вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору.

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

2.4.3. Застройщик и/или участники 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.

2.4.4. Застройщик и/или участники вправе требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.5. Участники вправе пользоваться Объектом и жилыми помещениями в соответствии с их назначением.

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

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

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

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

- платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- платы за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение;
- платы за техническое и аварийное обслуживание газового оборудования, газопроводов и сооружений на них;
- платы за обслуживание (техническое и аварийное) внутридомового газового оборудования;
- платы за обслуживание (техническое и аварийное) внутриквартирного газового оборудования до даты заключения договора между участником и специализированной организацией на обслуживание внутриквартирного газового оборудования;
- платы за охрану общего имущества; вывоз крупногабаритного мусора; обслуживание и ремонт систем видеонаблюдения и ограничения доступа.

3.3. Размер платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги определяется (рассчитывается) на основании тарифов, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, исходя из общей площади каждого жилого помещения многоквартирного дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, за исключением услуг, оплата которых осуществляется по тарифам, установленным за единицу помещения.

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

А.Б.Смирнов

А.А.Трофимов

- 3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании Приложения № 2 и на основании договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и выставляется Управляющей компанией на основании показаний приборов коммерческого учета энергоресурсов и счетов ресурсоснабжающих организаций.
- 3.6. Пропуск на автомобиль и индивидуальный брелок для открывания шлагбаума изготавливается по заявке любого из участников, плата за которые установлена в Приложении № 2 к настоящему Договору и выставляется участнику в платежном документе.
- 3.7. Плата за жилое помещение вносится Застройщиком и/или участником своевременно и полностью, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по платёжным реквизитам и в размере, указанном в счетах, выставляемых Управляющей компанией до 01 числа месяца, следующего за расчетным. Расчетным периодом является календарный месяц.
- 3.8. Не позднее первых шести рабочих дней месяца, следующего за расчетным, стороны настоящего Договора подписывают акты, определяющие объем, качество и стоимость выполненных работ и оказанных Управляющей компанией услуг. Акты подписываются на основании отчета Управляющей компании и расчета стоимости выполненных работ и оказанных услуг.
- 3.9. В случае изменения в установленном законодательством РФ порядке тарифов на услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.
- 3.10. Застройщик и/или участники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
- 3.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Застройщика перед Управляющей компанией определяется в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 3.12. Застройщик несет обязательства по внесению платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги до момента передачи каждого жилого помещения соответствующему участнику.
- 3.13. С момента передачи Застройщиком жилого помещения участнику, последний несет обязательства по оплате за переданное жилое помещение в рамках настоящего Договора. Управляющая компания выставляет каждому участнику платежные документы (квитанции) для оплаты за жилое помещение, коммунальные и иные услуги и доставляет их в почтовые ящики, находящиеся в подъездах многоквартирных домов.
- 3.14. Для упорядочения взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей компании информацию об Участниках.

4. Взаимодействие и ответственность Сторон

- 4.1. Стороны несут материальную ответственность за не выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:
- 4.2.1. В период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их исполнение.
- 4.2.2. Если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 4.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- 4.4. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
- 4.5. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Застройщику, и/или участникам убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате стихийных бедствий, гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.
- 4.6. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Застройщика. Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей компании.
- 4.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности

А.А.А.А.А.

А.А.А.А.А.

за нарушение его условий в период его действия.

4.8. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Застройщик и/или участники обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.9. Согласно границам ответственности Управляющая компания отвечает за техническое состояние внутридомовых инженерных систем:

- холодного водоснабжения, состоящих из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, насоса для повышения давления воды, 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- электроснабжения, состоящей из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- пожарной сигнализации, состоящей из автоматической пожарной сигнализации, дымоудаления, подпора воздуха, системы эвакуации и оповещения людей при пожаре;
- газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места их присоединения к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусах) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования, за исключением газовых плит, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных приборов учета газа;
- лифтов и иного лифтового оборудования.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности Управляющей компании определена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.10. Участники несут ответственность за самовольное переустройство и перепланировку помещений(ия): переоборудование балконов и лоджий, комнат, стен, полов, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного инженерного оборудования, инженерных систем на Объекте.

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

5.1. Застройщик 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 планирования ремонтных работ.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда Объекту и/или имуществу участника неправомерными действиями Управляющей компании, Застройщиком и/или других участников, третьими лицами, по требованию любой из Сторон Договора, а также участника составляется Акт, а также дефектная ведомость.

5.3. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, в том числе представителей Управляющей компании и уполномоченного представителя Застройщика и/или участника. 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.

5.4. 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.

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

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен на срок три месяца.

6.2. По окончании срока действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, в случае если органом местного самоуправления не будет проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.3. Настоящий Договор досрочно прекращает свое действие в случае:

- заключения договора управления многоквартирным домом между участниками и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
- принятия общим собранием собственников помещений в объекте решения о выборе способа управления объектом.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

7.2. Стороны имеют право, по взаимному соглашению, досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

8. Разрешение споров

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

8.2. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

9. Прочие условия

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

9.2. 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.

9.3. 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 составлен на 10 страницах и содержит 3 приложения:

№ 1 Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания и ремонта Объекта. Перечень услуг по управлению Объектом.

№ 2 Тарифы на услуги.

№ 3 Акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности ООО «МАИ+ЗН».

10. Реквизиты и подписи сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «МАИ+ЗН»

Юр. адрес: 445040, г. Тольятти, бульвар Туполева, 6

Почтовый адрес: 445000, ГСП-Новый проезд, 3, оф. 103

ИНН 6321145344, КПП 632101001, ОГРН 1056320004300

р/с 40702810721190002700 в Филиале №6318 Банка ВТБ 24 (ПАО), г. Самара

БИК 043678984 к/с 30101810200000000984, ОКПО 75171430

Тел. 52-54-09, 52-53-97

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



Директор

И.Д. Браун

М.П.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО ФСК «Велит»

Юр. адрес: 445040, г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, 65

ИНН 6321256975, КПП 632101001, ОГРН 1106320021807,

р/с 407028100000000105968 в Филиале «Поволжский» АО «ГЛОБЭКСБАНК» г. Тольятти

БИК 043678838, к/с 30101810000000000838, ОКПО 69069979

тел. 53-12-01, 53-12-05



Директор

М.Н. Багний

М.П.

Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания и ремонта Объекта

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (систем водоснабжения и водоотведения, газоснабжения и электроснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей до входных зажимов квартирных электросчетчиков) 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 (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (мелкий ремонт электропроводки) – 1 раз в месяц;

в) прочистка канализационного лежачего и стояка – 2 раза в год;

г) проверка исправности канализационных вытяжек;

д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных 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 дымоходов и вентиляционных каналов;

ж) ремонт труб наружного водостока;

з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.3. Обслуживание дымоходов путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта — 3 раза в год.

3.4. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий против гололедицы материалами - 1 раз в сутки;

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

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

- уборка контейнерных площадок – ежедневно в рабочие дни;

б) уборка в теплый период:

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

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

- промывка урн - 1 раз в месяц;

- уборка газонов – ежедневно в рабочие дни;

- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок – 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.

3.5. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 5 дней в неделю;

- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;

С.С. Сидорова

А.А. Фролов

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

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

Перечень услуг по управлению Объектом

1. Представление интересов Застройщика, участников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
2. Заключение и исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями, с подрядными организациями, с охранной организацией в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, ведение этих договоров.
3. Претензионная работа по своевременному и качественному предоставлению коммунальных услуг Застройщику и участникам.
4. Расчетно-кассовое обслуживание участников.
5. Ведение паспортного учета, военного учета, учета и оформления по месту постоянного и временного пребывания участников и выдача соответствующих справок. Ведение и хранение картотеки учета.
6. Услуги по сбору платежей через различные сервисы, платежные системы, банки, почтовые отделения и терминалы.
7. Юридические услуги не сложного характера участникам. Разъяснение норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунальных услуг.
8. Представительство по решению органов управления многоквартирным домом интересов участников в органах исполнительной власти, судебных органах, перед Застройщиком и подрядными организациями.
9. 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.
10. 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.
11. Работа с контролирующими организациями по вопросам содержания и ремонта общего имущества и качества предоставления коммунальных услуг участникам.
12. Согласование проектов переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений участников, контроль исполнения проектов.
13. Ведение, хранение, актуализация технической документации на многоквартирный дом.
14. Размножение и выдача копий технической документации участникам.
15. Подготовка дефектных ведомостей и проектно-сметной документации, на выполнение работ текущего и капитального ремонта общего имущества, модернизации общего имущества, согласование смет и дефектных ведомостей.
16. 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.
17. Формирование платежного документа (квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг) и доставка в почтовые ящики участников.
18. 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 сайтах Реформа ЖКХ и ГИС ЖКХ.

19. 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.

Застройщик ООО ФСК «Велит»

Директор



М.Н. Багний

М.П.

Управляющая компания ООО «МАИ+ЗН»

Директор



М.П.

И.Д. Браун

Тарифы

размеры платы за жилое помещение (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме),
дополнительные услуги и коммунальные услуги

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества на период с 01.07.2017 г. по 30.06.2018 г.

1. Содержание жилых помещений, в том числе услуги по управлению многоквартирным домом	25,6 руб. за 1 кв.м.
2. Ремонт жилых помещений (текущий ремонт общего имущества)	1,5 руб. за 1 кв.м.
3. Техническое и аварийное обслуживание газового оборудования, газопроводов и сооружений на них	1,2 руб. за 1 кв.м.
4. Обслуживание ВДГО	2,1 руб. за 1 кв.м.
5. Обслуживание внутриквартирного газового оборудования, ремонтно – заявочное, без плит	140,53 руб. с одной квартиры
	293 руб. с одной квартиры

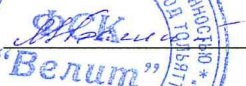
Дополнительные услуги на период с 01.07.2017 г. по 30.06.2018 г.

6. Охрана общего имущества	5,97 руб. за 1 кв.м.
7. Вывоз крупногабаритного мусора	2 руб. за 1 кв.м.
8. Обслуживание и ремонт систем видеонаблюдения и ограничения доступа	100 руб. с одной квартиры
9. Пропуск на автомобиль	50 руб. с одной машины
10. Индивидуальный брелок для открывания шлагбаума	1000 руб. за штуку

Коммунальные услуги на период с 01.07.2017 г. по 31.12.2017 г.

11. Электроэнергия (одноставочный тариф)	3,84 руб. за 1 КВт/ч.
12. Электроэнергия (дневной тариф)	4,08 руб. за 1 КВт/ч.
13. Электроэнергия (ночной тариф)	2,01 руб. за 1 КВт/ч.
14. Электроэнергия для мест общего пользования (дневной тариф)	4,08 руб. за 1 КВт/ч.
15. Электроэнергия для мест общего пользования (ночной тариф)	2,01 руб. за 1 КВт/ч.
16. Газ (оплата по ИПУ)	5,01 руб. за 1 куб.м.
17. Вода холодная	19,62 руб. за 1 куб.м.
18. Водоотведение	17,39 руб. за 1 куб.м.
19. Отопление при отсутствии показаний приборов учёта ежемесячно в течение года	47,595 руб. за 1 кв.м.

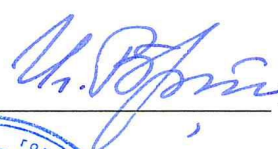
Застройщик ООО ФСК «Велит»

Директор  М.Н. Багний

М.П.



Управляющая компания ООО «МАИ+ЗН»

Директор  И.Д. Браун



AKT

определяющий внешние границы эксплуатационной ответственности ООО «МАИ+ЗН»
по техническому обслуживанию сетей электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения к
Восьмизэтажному многоквартирному жилому дому с инженерным обеспечением (КЖ-10),
расположенному по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Спортивная, д. 57,
кадастровый номер земельного участка 63:09:0103035:1065

1. По сетям электроснабжения:

Граница эксплуатационной ответственности, определенная Актом, подписанным ООО «МАИ+ЗН» - исполнителем коммунальных услуг, и ЗАО «Энергетика и связь строительства» - ресурсоснабжающей организацией.

2. По сетям газоснабжения:

Граница эксплуатационной ответственности, определенная Актом, подписанным ООО «МАИ+3Н» - исполнителем коммунальных услуг, и ООО «СВГК» - ресурсоснабжающей организацией.

3. По сетям водоснабжения и водоотведения:

Граница эксплуатационной ответственности, определенная Актами, подписанными между ООО «МАИ+ЗН» - исполнителем коммунальных услуг, и ООО «ТЕВИС» - ресурсоснабжающей организацией.

Застройщик ООО ФСК «Велит»

Управляющая компания ООО «МАИ+ЗН»

Директор

М.Н. Багний

М.П.



Директор

И.Д. Браун

М.П.

