

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____**

г. Тольятти

« ____ » _____ 202__ 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 _____
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности
серия _____ № _____ дата выдачи _____ (доля _____)

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

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

ФИО _____
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности
серия _____ № _____ дата выдачи _____ (доля _____)
именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», 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 _____ кв. м, находящимся в многоквартирном доме по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, ул. Спортивная, дом 69, кв. № _____.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме (далее - Объект) – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 и несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие несущие конструкции многоквартирного 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 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 иное инженерное оборудование предназначенное для обслуживания, эксплуатации и благоустройства в границах земельного участка. 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

догов, утв. Постановлением 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, принадлежащего содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления 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., г. Тольятти, ул. Спортивная, дом 69, кв. _____, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся жилым 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 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.

3.1.2. 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 внутренних инженерных систем газоснабжения, теплоснабжения, 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 газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставить Собственнику заверенные копии заключенных договоров, указанных в п.2.1.2. настоящего договора по его требованию.

3.1.5. 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.

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

3.1.7. Принимать от Собственника 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, предоставляемых Собственником сведений об их показаниях.

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

3.1.9. Согласовать 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.

3.1.10. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения информации на официальном сайте Управляющей компании. Изменение тарифов по настоящему договору письменным соглашением сторон не оформляется.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника 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).

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

3.1.13. Принимать от Собственника плату за жилое помещение (управление, содержание, текущий ремонт), коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора.

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

3.1.15. 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.

3.1.16. Предоставлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, кроме случаев, оговоренных законодательством.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

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

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

3.1.21. Рассматривать предложения и заявления Собственника, 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 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

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

3.1.23. 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 Собственников 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 Собственников.

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 Собственниками показаний приборов учета.

3.2.7. При возникновении аварийной ситуации (прорывов водопровода, затопление стоками и др.) и длительного отсутствия Собственников в жилых помещениях, 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 Объекта.

3.2.9. По согласованию с Собственниками (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) коммунальной услуги Собственником после письменного предупреждения ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в порядке, предусмотренном Правилами № 354.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.12. В одностороннем порядке повышать тарифы на услуги, указанные в п. 1 (кроме коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) и п. 2 Приложения №2, ежегодно на процент (индекс) инфляции к предыдущему календарному году, в случае отсутствия соответствующего решения общего собрания собственников Объекта.

3.3. Обязанности Собственника:

3.3.1. Вызывать 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-ой.103, либо через официальный сайт Управляющей компании.

3.3.4. При личном неиспользовании жилых помещений 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 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 внутренних 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 загромождать и загрязнять 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, превышающего нормативные величины. Не нарушать тишину и покой в периоды времени, установленные законом Самарской области;

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

3.3.6. При проведении капитального или иного ремонта Объекта своими силами, либо силами третьих

лиц, Собственник обязан привлекать на возмездной основе, в качестве куратора Управляющую компанию.

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

- о смене собственника или иных законных пользователей помещений;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении;

- 3.3.8. 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.

- 3.3.9. Собственник обязан сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях на Объекте (по телефону ОДС, на электронную почту).

- 3.3.10. Собственник обязан обеспечить сохранность приборов учета (воды, электроэнергии, тепловой энергии) и контрольных пломб и наклеек, находящихся в их зоне ответственности.

- 3.3.11. 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, Собственником.

- 3.3.12. Собственник обязан выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

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

3.4. Права Собственника:

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

- 3.4.2. Собственник вправе требовать перерасчета размера платы за жилое помещение в случае несоказания 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 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 воду, 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;

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

- платы за дополнительные услуги, включает в себя: 1. Вывоз строительного мусора; 2. Обслуживание и ремонт систем ограничения доступа без наличия устройства приема вызова; 3. Техническое обслуживание и ремонт шлагбаума; 4. Выдача индивидуального брелка для открывания шлагбаума.

4.3. Размер платы за жилое помещение, коммунальные ресурсы и иные услуги определяется

(рассчитывается) на основании тарифов, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, исходя из общей площади жилого помещения на Объекте, указанного в п. 1.4. 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.

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. 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 выставляется Управляющей компанией на основании показаний приборов коммерческого учета энергоресурсов и счетов ресурсоснабжающих организаций.

4.6. Индивидуальный брелок для открывания шлагбаума изготавливается по заявке любого из Собственников и выставляется Собственнику в платежном документе (применяется в случае принятия решения общего собрания собственников многоквартирного дома).

4.7. Собственник платит за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляют региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую.

4.8. Плата за жилое помещение вносится Собственником 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.

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

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

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

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, установленных 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:

- водоснабжения, состоящей из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета водоснабжения, а также другого оборудования, расположенного на этих

сетях обслуживающих более одного жилого помещения (квартиры), до первой запорно-регулирующей арматуры установленной перед индивидуальным прибором учета водоснабжения обслуживающего одно жилое помещение (квартиру), не включая данную запорно-регулирующую арматуру;

- 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 собственников;

- 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 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 (объектного) учета ответственность за их сохранность, техническое состояние и обслуживание лежит на собственнике этого помещения;

- отопления, состоящей из стояков, горизонтальных участков отопительных приборов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях обслуживающих более одного жилого помещения (квартиры), до первой запорно-регулирующей арматуры установленной перед индивидуальным прибором учета тепла обслуживающего 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(ий): переустройство 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. Согласно на обработку персональных данных, а также на их внесение в Электронное ЖСХ, ГИС ЖСХ и т.д. дают следующие граждане, проживающие в квартире:

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 противоправными 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 настоящего 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 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.

8.5. 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 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 распространяется 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 2 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.

11. Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «МАИ+3Н»

445037, Самарская обл., 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

БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Тел. 52-53-97 Официальный сайт в сети интернет: www.fondmai.ru.

Директор _____ И.Д. Браун
МП _____

СОБСТВЕННИК:

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
№ _____ от _____

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, газоснабжения и электроснабжения, внутридомовых электрических сетей до входных зажимов первого коммутационного аппарата в пределах установленных норм).

2. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.

3. Технические 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 краях, уплотнение стоев, устранение засоров);

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

в) проверка канализационного лежачего — 2 раза в год;

г) проверка исправности канализационных вытяжек;

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 свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;

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

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

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

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 — не менее 6 раз 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 - 2 раз в год;

- протирка указателей - 5 раз в год.

3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей - 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;

в) мытье окон - 2 раза в год;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слабочетных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

д) 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 в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, ведение этих договоров.

- Претензионная работа по своевременному и качественному предоставлению коммунальных услуг Собственнику.

- Расчетно-кассовое обслуживание Собственников.

- Ведение паспортного учета, воинского учета, учета и оформления по месту постоянного и временного пребывания Собственников 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 Собственникам. 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 Застройщиком и 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 Собственникам.

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

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

- 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 почтовые ящики Собственников.

- 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 ЖКХ.

- 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

Тарифы

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества на период с 03.05.2024г. до очередного регулирования

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества:

№	Виды услуг	Ед. изм.	Тариф, руб. за 1 ед. измерения
Содержание жилых помещений:			
1	Содержание общего имущества, в том числе услуги по управлению многоквартирным домом	за кв.м. помещения за кв.м. помещения	32,26 2,5
2	Текущий ремонт общего имущества	за кв.м. помещения	1,60
3	Техническое и аварийное обслуживание газового оборудования	за кв.м. помещения	6,81
4	Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме		По тарифам энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), утвержденных Министерством энергетики и ЖКХ Самарской области

2. Дополнительные услуги:

№	Виды услуг	Ед. изм.	Тариф, руб. за 1 ед. измерения
1	Вывоз строительного мусора	за кв.м. помещения	2
2	Обслуживание и ремонт систем ограничения доступа при наличии устройства приема вызова	с одной квартиры	60
3	Обслуживание и ремонт систем ограничения доступа без наличия устройства приема вызова	с одной квартиры	30
4	Техническое обслуживание и ремонт плагбаума	за кв.м. помещения	2
5	Выдача индивидуального брелка для открывания плагбаума.	с одной машины	200

3. Оплата за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) производится по тарифам ресурсоснабжающей организации.

4. Расчет размера платы для потребителей за коммунальную услугу теплоснабжения и горячего водоснабжения осуществляется исполнителем, в соответствии с Правилами 354, исходя из объема водоснабжения, использованного в течение расчетного периода при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс. При этом коммунальным ресурсом является – газ, холодная вода, электроэнергия.

5. Тарифы на услуги, указанные в п.1 (кроме коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) и п.2 Приложения №2, до момента утверждения общим собранием собственников помещений иных тарифов повышаются ежегодно на процент (индекс) инфляции к предыдущему календарному году.

6. В случае изменения тарифов на услуги дополнительное соглашение к договору не заключается.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Директор _____ И.Д. Браун

МП

СОБСТВЕННИК

подпись _____ (_____)

подпись _____ (_____)

подпись _____ (_____)

подпись _____ (_____)