

Примечание № 4

Проект договора

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г.о. Тольятти

_____ 202__ г.

ООО «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 11, находящегося по адресу: г. Тольятти, б-р Орджоникидзе, в лице _____, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № _____ от _____, именуемый в дальнейшем Представитель, а при совместном упоминании именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Представитель – Лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме № 11 расположенном по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, б-р Орджоникидзе и уполномоченное в соответствии с решением общего собрания собственников помещений на заключение настоящего договора, а также на представление интересов собственников помещений в отношениях с управляющей компанией, связанных с исполнением настоящего договора.

1.2. Собственник (Собственники) – лицо (лица), владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, б-р Орджоникидзе, дом № 11.

1.3. Пользователь (Пользователи) помещений – Лицо (Лица), владеющее(ие) помещением(ями) без образования права собственности на любом законном праве.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции данного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников помещений в данном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. 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 РФ от 03.04.2013 г. № 290 (далее по тексту – Правила № 290), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановление Правительства от 06 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту – Правила № 354), иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания 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 Представителя действующего от имени Собственников помещений обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Самарская область, г. Тольятти, б-р Орджоникидзе, дом № 11, предоставлять коммунальные услуги Собственникам 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 (п. 4.11) регулируются отдельным договором.

2.3. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников 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 и указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

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 общим имуществом в многоквартирном доме 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. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещения, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещением Собственников в многоквартирном доме в соответствии с Правилами №354, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления г.о. Тольятти (Приложение № 3), следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение. Для этого от своего имени заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением и исполнением условий договоров, заключенных во исполнение настоящего Договора.

3.1.5. Вести учет коммунальных ресурсов.

3.1.6. Предоставлять дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.7. Информировать Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.3 договоров, условиях и порядке оплаты коммунальных услуг, при письменном обращении о выдаче такой информации.

3.1.8. 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.

3.1.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести, по письменному требованию Собственников, изменение размера платы за коммунальные услуги в случаях и на основаниях, предусмотренных Правилами № 354.

3.1.10. Принимать от Собственников и от лиц, пользующихся жилым помещением, показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета по сети Интернет 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 Собственником сведений об их показаниях.

3.1.11. Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (или в подъездах).

3.1.12. Согласовать с Собственниками или пользователями помещений устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения 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.

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

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и (или) на официальном сайте Управляющей компании. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по техническому обслуживанию общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, при условии надлежащей эксплуатации имущества. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. В случае выявления порчи имущества, возникшего по причине вандальных действий Собственников или третьих лиц, данный дефект устраняется за счет Собственников.

3.1.17. Производить в установленном Правилами № 354 порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги.

3.1.18. Выставлять Собственникам платежные документы (квитанции) не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным и доставлять их в почтовые ящики, находящиеся в подъезде дома.

3.1.19. Принимать от Собственников или иных законных пользователей помещений плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.20. По письменному требованию Собственников производить сверку платы за жилое помещение, коммунальные услуги, дополнительные услуги и пени.

3.1.21. Включать начисленные пени в расчетную квитанцию.

3.1.22. В случае проведения работ в помещении Собственников согласовать время проведения работ любым доступным способом.

3.1.23. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника, кроме случаев оговоренных законодательством и настоящим договором.

3.1.25. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения на официальном сайте Управляющей компании, в расчетных квитанциях и на информационном стенде дома.

3.1.26. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, воды и других.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта расследования аварии, повлекшей порчу общего имущества многоквартирного дома и помещения Собственника.

3.1.28. Не допускать использование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.29. Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.30. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.31. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, которые созываются по инициативе собственников, куда приглашается представитель управляющей компании, в случае проведения общего собрания в заочной форме, либо если собрание не проведено собственниками, отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, либо на официальном сайте Управляющей компании, либо в системе ГИС ЖКХ.

3.1.32. Не допускать использование общего имущества в многоквартирном доме и объектов благоустройства, если такое использование может привести к их ухудшению.

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 Собственниками, проводить сверку и при необходимости перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положением п. 4.5 настоящего Договора.

3.2.3 В случае определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и количества постоянно и временно проживающих граждан в жилом помещении, факт проживания большего количества лиц, чем официально зарегистрированных, может устанавливаться путем составления акта, подписанного Управляющей компанией и Собственником (-ами), либо свидетелями, или на основании поступившей информации от Собственника.

3.2.4 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.

3.2.5 Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников за управление, содержание общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6 Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.

3.2.7 Проводить периодическую проверку технического состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в помещении Собственников и достоверность предоставленных Собственниками показаний приборов учета не чаще 1 раза в 3 месяцев.

3.2.8 Контролировать исполнение гарантийных обязательств ген.подрядной организации, осуществлявшей капитальный ремонт данного дома.

3.2.9 Использовать технические помещения многоквартирного дома в целях размещения оборудования, материалов, персонала осуществляющих эксплуатацию здания.

3.2.10 В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги после письменного предупреждения ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в порядке, предусмотренном Правилами № 354.

3.2.11 Пользоваться иными правами, предоставленными Управляющей компанией действующим законодательством РФ.

3.2.12 В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в одностороннем порядке ежегодно повышать тариф на содержание жилого помещения до уровня тарифа, установленного органом местного самоуправления. В случае если органом местного самоуправления в какой-либо год не будет утвержден ежегодный тариф на содержание, то повышение указанного тарифа производится на процент (индекс) инфляции к предыдущему календарному году.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1 Своевременно и полностью, до 15 числа месяца следующего за расчетным, вносить плату за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги в соответствии с платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы, в том числе лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2 Предоставлять показания индивидуального прибора учета с 21 по 25 число, каждого месяца в адрес Управляющей компании по адресу: г. Тольятти, Новый проезд, дом 3, оф.103, через официальный сайт Управляющей компании или через официальный сайт ГИС ЖКХ.

3.3.3 При личном неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4 Соблюдать следующие требования:

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

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, не осуществлять несанкционированного вмешательства в работу указанных приборов, не нарушать установленный в многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения внутренней или внешней отделки здания, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и сетям, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 9.00 час.) в будние дни; в выходные и праздничные дни;

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

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

3.3.5 При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6 При проведении капитального или иного ремонта мест общего пользования своими силами, либо силами третьих лиц, привлекать на возмездной основе, в качестве куратора Управляющую компанию.

3.3.7 Предоставлять Управляющей компании в течение пяти рабочих дней сведения:

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

3.3.8 Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, 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 Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.10 Оплатить не предусмотренные настоящим Договором дополнительные услуги, оказанные Управляющей компанией по письменному заявлению, либо по заявке в диспетчерскую службу телефону: 766-844.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме на основании Правил № 491.

3.4.2. 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.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Осуществлять контроль лично или через уполномоченного общим собранием собственников представителя за деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ;
- в приёмке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Делать 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 и порядок платы за жилое помещение и коммунальные услуги, условия ее внесения

4.1. Расчетный период для оплаты услуг и работ по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

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

4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (Приложение № 3) включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение;

4.4. Размер платы за жилое помещение и дополнительные услуги определяется исходя из тарифов, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, и общей площади помещения, за исключением услуг, оплата которых осуществляется по тарифам, установленным за единицу помещения, за 1 штуку.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающей организации уполномоченными органами (Приложение № 3), исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а в случае их отсутствия, исходя из нормативов потребления.

4.6. Собственники в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (в целях содержания общего имущества многоквартирного дома).

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяется по показаниями коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с Правилами № 354 (по факту).

4.8. Плата за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги вносится Собственниками своевременно и полностью до 15 числа месяца следующего за расчетным, по реквизитам и в размере, указанном в платежном документе (квитанции) путем внесения денежных средств (в рублях) на расчетный счет или в кассу Управляющей компании, а также через платежных агентов.

4.9. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.10. В случае изменения в установленном порядке размера платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления или решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, со дня принятия решения уполномоченного тарифного органа без оформления дополнительного соглашения к Договору.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта, если иное не предусмотрено законодательством.

4.12. Плата за услуги и работы, не входящие в состав услуг и работ по настоящему Договору, выполняются Управляющей компанией на основании заявки Собственника, оформленной наряд-заданием или соглашением, подписанным Сторонами, и включается в квитанцию.

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

4.14. В случае если Собственник не указал или ненадлежащим образом указал в платежном документе назначение платежа, сведения о расчетном периоде, за который произведен платеж, Управляющая компания определяет назначение платежа в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5. Взаимодействие и ответственность Сторон

5.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам исполнения настоящего Договора через уполномоченного представителя, определённого решением общего собрания Собственников.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить эти недостатки в максимально короткий срок за свой счёт.

5.4. 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, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором, а лица пользующиеся льготами по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, лишаются льготы, в соответствии с п.5 ст. 159 Жилищного кодекса РФ, п. 6 Постановления Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

5.5. Собственники несут ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета и пломб, установленных на этих приборах и в местах их подключения (крепления).

5.6. Ответственность за сохранность и поддержание в рабочем состоянии внутриквартирного оборудования и сетей несёт Собственник. Границей ответственности считается электросчётчик, отключающее устройство (рубильник, вентиль, кран).

5.7. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством.

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

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

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

5.11. Подписывая настоящий Договор, Представитель дает согласие Управляющей компании на обработку его персональных данных и персональных данных собственников, а также на их внесение в Электронное ЖКХ, ГИС ЖКХ, а также иные электронные системы, предусмотренные действующим законодательством.

6. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственников или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей компании, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

6.2. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, в том числе представителей Управляющей компании и уполномоченного представителя Собственников. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие 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.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины, приведшие к событию; разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией 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. Акт составляется в произвольной форме.

7. Порядок изменения и расторжения договора

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- 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.

7.2.2. По соглашению Сторон.

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

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.2.5. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров с участием уполномоченного представителя или на общем собрании Собственников.

8.2. 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.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или по вине третьих лиц. К чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Порядок заключения и срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок 5 лет и распространяет свое действие с момента подписания договора.

10.2. Собственники в период действия настоящего договора не вправе заключать аналогичный договор с другими управляющими организациями.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон. Все письменные соглашения и приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9 страницах и содержит 4 приложения:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: Самарская область, г. Тольятти, б-р Орджоникидзе, дом № 11.

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 - Тарифы на услуги.

11. Реквизиты и подписи сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «МАИ+ЗН»

Адрес: 445000, РФ, Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 3, офис 103

ИНН / КПП 6321145344 / 632101001 ОГРН 1056320004300

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

г. Москва БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Тел. 52-53-98, 52-54-09

Директор _____ И.Д. Браун

МП

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____
(кем) _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Представитель _____

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: Самарская область, г. Тольятти, б-р Орджоникидзе, дом № 11:

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
2. крыша;
3. лифты;
4. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
5. ограждающие ненесущие конструкции данного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
7. земельный участок, на котором расположен данный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «МАИ+ЗН»

Адрес: 445000, РФ, Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 3, офис 103

ИНН / КПП 6321145344 / 632101001 ОГРН 1056320004300

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

г. Москва БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Тел. 52-53-98, 52-54-09

Директор _____ И.Д. Браун

МП

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____
(кем) _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Представитель _____

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, систем водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, внутридомовых электрических сетей до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
2. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.
3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома 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 в системе горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
 - г) прочистка канализационного лежака;
 - д) проверка исправности канализационных вытяжек;
 - 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 труб наружного водостока;
 - ж) устранение причин подтапливания подвальных помещений.
- 3.3. 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.
- 3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:
 - а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
 - выше третьего этажа в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
 - б) мытье лестничных площадок и маршей 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, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

3.5. Заключение договора охраны со специализированной организацией, в случае если имеется решение общего собрания собственников на необходимость такой услуги.

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

Перечень услуг по управлению

1. Заключение и исполнение договоров с ресурсоснабжающими организациями, ведение этих договоров.

2. Претензионная работа по своевременному и качественному предоставлению коммунальных услуг.

3. Расчетно-кассовое обслуживание. Ведение паспортного учета, военного учета, учета и оформления по месту постоянного и временного пребывания участников и выдача соответствующих справок. Ведение и хранение картотеки учета.

4. Услуги по сбору платежей через различные сервисы, платежные системы, банки, почтовые отделения и терминалы.

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

6. Услуги по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскание пеней и судебных расходов. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет избрана управляющая организация, то оказание услуг по взысканию и оплате за капитальный ремонт, взыскание пеней и судебных расходов. Работа со службой судебных приставов.

7. 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. Согласование проектов переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений.

8. Подготовка дефектных ведомостей и проектно-сметной документации, на выполнение работ текущего ремонта общего имущества, модернизации общего имущества, согласование смет и дефектных ведомостей.

9. 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.

10. Формирование квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, а также квитанций на оплату взноса на капитальный ремонт (в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений) и доставка их в почтовые ящики.

11. 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.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «МАИ+ЗН»

Адрес: 445000, РФ, Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 3, офис 103

ИНН / КПП 6321145344 / 632101001 ОГРН 1056320004300

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

г. Москва БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Тел. 52-53-98, 52-54-09

Директор _____ И.Д. Браун

МП

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____
(кем) _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Представитель _____

Тарифы на услуги**1. Тарифы по оплате за жилое помещение действуют на период с 01.09.2025г. по 30.06.2026г.:**

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1) Содержание жилых помещений
самоуправления) за 1 кв.м. общей площади помещения; | 28,77 руб.(тариф органа местного |
| 2) Ремонт жилых помещений
помещения; | 3,5 руб. за 1 кв.м. общей площади |

2. Тарифы по оплате за коммунальные услуги действуют на период до очередного регулирования:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1) Электроэнергия (одноставочный тариф) | 4,31 руб. за 1 кВт/ч; |
| 2) Электроэнергия (дневной тариф) | 5,03 руб. за 1 кВт/ч; |
| 3) Электроэнергия (ночной тариф) | 2,59 руб. за 1 кВт/ч; |
| 4) Тепловая энергия | 2535,20 руб./ 1 Гкал; |
| 5) Теплоноситель | 51,86 руб. 1 м3 |
| 6) Вода холодная | 36,08 руб. 1 м3 |
| 7) Водоотведение | 27,07 руб. 1 м3 |

3. В случае изменения тарифов на услуги дополнительное соглашение к Договору не заключается.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «МАИ+ЗН»

Адрес: 445000, РФ, Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 3, офис 103

ИНН / КПП 6321145344 / 632101001 ОГРН 1056320004300

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

г. Москва БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Тел. 52-53-98, 52-54-09

Директор _____ И.Д. Браун

МП

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____
(кем) _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Представитель _____