

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 6029

г. Тольятти

09.01. 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «МАИ+ЗН», именуемое в дальнейшем "**Управляющая компания**", в лице директора Брауна Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КриптоСтрой», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Вотякова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые как «стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

1.2. **Объект** - представляет собой комплекс имущества, включающий в себя: общее имущество многоквартирного дома, состоящее из помещений в многоквартирном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 ненесущие конструкции многоквартирного 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 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.

1.3. Деятельность Управляющей компании в рамках выполнения условий настоящего Договора распространяется на Объект – жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями с инженерно-техническим обеспечением по адресу: РФ, Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Спортивная, земельный участок с кадастровым номером 63:09:0104013:1480 (**адрес: Самарская обл., г. Тольятти, ул. Спортивная, д. 1М**).

1.4. Общая характеристика Объекта: площадь – 12356,60 кв.м., общая площадь жилых помещений – 6009,40 кв.м., количество жилых помещений – 64, количество этажей – 14, в том числе подземных – 1. Другие данные Объекта содержатся в техническом плане.

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

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

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом

Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее по тексту — Правила № 491), Минимальным Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства от 03.04.2013 г. № 290 (далее по тексту - Минимальный перечень № 290), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства от 06 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту — Правила № 354), приказами, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

2.Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление Объектом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

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

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

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) теплоснабжение;
- д) горячее водоснабжение;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

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

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

2.1.5. 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.

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

2.1.7. Принимать от Застройщика и/или участников показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета через сеть Интернет, путем записи в журнале приема показаний, и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности, предоставленных Застройщиком и/или участниками сведений об их показаниях.

2.1.8. Информировать Застройщика и/или участников о причинах и предполагаемой



продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Правилами № 354, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, либо в сети Интернет.

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

2.1.10. Информировать Застройщика и/или участников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения информации на официальном сайте Управляющей компании.

2.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика и/или участников о причинах невыполнения работ или не предоставления услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или письменно. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.12. Выставлять Застройщику и/или участникам расчетные и платежные документы за оказанные коммунальные услуги и ресурсы не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.13. Принимать от Застройщика плату за жилое помещение (управление, содержание, текущий ремонт), коммунальные и иные услуги до дня передачи участникам помещений в Объектах. Принимать от участников с момента приемки от Застройщика помещений в Объектах, плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора.

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

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

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

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

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

2.1.19. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества, воды, протекание кровли в течение суток, что не освобождает Застройщика от бремени исполнения гарантийных обязательств и ответственности.

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

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

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

2.1.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Управляющая компания вправе:

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

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными,

предоставленными Застройщиком, а также участниками проводить сверку и, при необходимости, перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с участников задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени и судебные расходы, а также издержки Управляющей компании, связанные с претензионной работой и взысканием задолженности, включая представительские расходы и затраты на работу коллекторского агентства. Судебные расходы после получения исполнительного документа относятся на лицевой счет участников.

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

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

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

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

2.2.8. Использовать технические помещения 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.

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

2.2.10. В случае неполной оплаты (задолженности свыше 2 (двух) месяцев) коммунальной услуги участником, после письменного предупреждения ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в порядке, предусмотренном Правилами № 354.

2.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2.12. 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.

2.3. Обязанности Застройщика, участников:

2.3.1. Застройщик обязан обеспечить Управляющую компанию в течение 10 дней с момента заключения Договора проектной, исполнительной и технической документацией на Объекты и произвести передачу ключей от технических помещений.

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

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

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

2.3.5. Участники обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос или реконструкцию инженерных сетей, расположенных в жилых помещениях или в 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 внутренней или внешней отделки Объекта, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном ЖК РФ порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и сетям, не 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 с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ и иных мероприятиях с 20.00 час. до 09.00 час.);
- з) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

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

2.3.8. Участники обязаны предоставлять Управляющей компании в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения (документы):

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

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

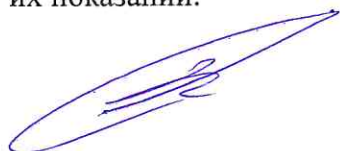
2.3.10. Участники обязаны сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях на Объекте (по телефону ОДС, на электронную почту).

2.3.11. Участники обязаны обеспечить сохранность приборов учета (воды, электроэнергии, тепловой энергии) и контрольных пломб и наклеек, находящихся в их зоне ответственности.

2.3.12. Застройщик и/или участники обязаны погасить задолженность по Договору на дату прекращения настоящего Договора, на дату прекращения права собственности на отдельные жилые помещения, на дату перехода права управления Объектом к новой управляющей организации. Для целей окончательного расчета по настоящему Договору составляются акты снятия показаний приборов учета, которые подписываются уполномоченными представителями Управляющей компании, Застройщика и/или участником.

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

2.3.14. Застройщик и/или участники обязаны в случае смены собственника вызвать представителя Управляющей компании для оформления состояния индивидуальных приборов учета и фиксации их показаний.



2.4. Права Застройщика, участников:

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

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

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

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

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

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

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

Порядок определения цены Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, условия ее внесения и порядок оплаты
3.1. Цена Договора - совокупный размер платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, вносимой за период действия настоящего договора.

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

- платы за содержание жилого помещения, включающего в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание машино-места, 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, обращение с твердыми коммунальными отходами;

- платы за дополнительные услуги, включает в себя: 1. вывоз строительного мусора; 2. обслуживание видеонаблюдения и ограниченного доступа, 3. обслуживание и ремонт систем ограничения доступа при наличии устройства приема вызова; 4. обслуживание и ремонт систем ограничения доступа без наличия устройства приема вызова.

3.3. 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 каждого 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.

3.4. 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).

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

3.6. Пропуск на автомобиль и индивидуальный брелок для открывания шлагбаума изготавливается

по заявке любого из участников выставляется участнику в платежном документе (применяется в случае принятия решения общего собрания собственников многоквартирного дома).

3.7. Плата за жилое помещение вносится Застройщиком и/или участником 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.

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

3.9. Застройщик и/или участники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

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

3.11. Застройщик несет обязательства по внесению платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги до момента передачи каждого жилого помещения соответствующему участнику.

3.12. С момента передачи Застройщиком жилого помещения участнику, последний несет обязательства по оплате за переданное жилое помещение в рамках настоящего Договора. Управляющая компания выставляет каждому участнику платежные документы (квитанции) для оплаты за жилое помещение, коммунальные ресурсы и иные услуги и доставляет их в почтовые ящики, находящиеся в подъездах Объекта.

3.13. Для упорядочения взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей компании информацию об Участниках в письменной форме с подписью и печатью.

4. Взаимодействие и ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

4.5. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять неисправности и строительные недостатки. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование и конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Застройщику, и/или участникам убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате стихийных бедствий, гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

4.6. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Застройщика. Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

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

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

4.9. Согласно границам 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 (общеквартирного) 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;

Внешняя граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Управляющей компании определена в Приложении № 3 к настоящему Договору. Приложение № 3 является неотъемлемой частью Договора.

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

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

5.1. Застройщик вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях) Объекта, в проверках технического состояния инженерного оборудования на Объекте, в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по выявлению и устранению недостатков и планирования ремонтных работ.

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

5.3. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, в том числе представителей Управляющей компании и уполномоченного представителя Застройщика и/или участника. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производится в их отсутствие.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу, (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и

присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.5. Акт составляется в письменной форме в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается 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.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен на срок три месяца. Дата подписания Договора не может быть ранее даты подписания Акта законченного строительства Объекта, выданного Застройщику.

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

6.3. Настоящий Договор досрочно прекращает свое действие в случае:

- заключения договора управления многоквартирным домом между участниками и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

- принятия общим собранием собственников помещений в объекте решения о выборе способа управления объектом.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

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

8. Разрешение споров

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

8.2. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Самарской области, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

9. Прочие условия

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

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

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его

неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 3 приложения:
№ 1 Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания и ремонта Объекта.
Перечень услуг по управлению Объектом.
№ 2 Тарифы.
№ 3 Акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ООО «МАИ+ЗН».

10. Реквизиты и подписи сторон
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «МАИ+ЗН»

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.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«КриптоСтрой»

445051, Самарская обл., г. Тольятти, ул.
Спортивная, д. 1А, помещение 1055
ИНН/КПП 6345030568/632001001,
ОГРН 1216300012873,
р/с 40702810154400030042
Банк получателя: ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО
СБЕРБАНК
БИК: 043601607 Кор. счёт:
30101810200000000607
e-mail: kriptostroi_sz@mail.ru

Директор
МП



И.Д. Браун

Директор
МП



Д.Ю. Вотяков

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

2. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.

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

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

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

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

в) прочистка канализационного лежачих — 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 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 — 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, слаботочных 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 Застройщика, участников 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 Застройщику и участникам.
- Расчетно-кассовое обслуживание участников.
- Ведение паспортного учета, военного учета, учета и оформления по месту постоянного и временного пребывания участников 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 участникам. Разъяснение норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунальных услуг.
- Представительство по решению органов управления многоквартирным домом интересов участников 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 участникам.
- Согласование проектов переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений участников, контроль исполнения проектов.
- Ведение, хранение, актуализация технической документации на многоквартирный дом.
- Размножение и выдача копий технической документации участникам.
- 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 участников.
- 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 ООО «МАИ+ЗН»

Застройщик ООО Специализированный
застройщик "КриптоСтрой"



Директор И.Д. Браун
МП



Директор Д.Ю. Вотяков
МП

Тарифы

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества на период с даты заключения настоящего договора 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 помещений:			
1	Содержание жилых помещений, в том числе услуги по управлению многоквартирным домом	за кв.м. помещения за кв.м. помещения	44,49 2,5
2	Содержание машино-места	за кв.м. помещения	16,26
3	Текущий ремонт общего имущества(в том числе для собственников машино-мест)	за кв.м. помещения	2
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	2,14
2	Обслуживание видеонаблюдения и ограниченного доступа	за кв.м. помещения	4,41
3	Обслуживание и ремонт систем ограничения доступа при наличии устройства приема вызова	с одной квартиры	60
4	Обслуживание и ремонт систем ограничения доступа без наличия устройства приема вызова	с одной квартиры	30

3. Оплата за коммунальные услуги(холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами) производится по тарифам ресурсоснабжающей организации.

4. 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.

5. В случае изменения тарифов на услуги дополнительные соглашения к договору не заключается.

Управляющая компания ООО «МАИ+3Н»

Застройщик ООО Специализированный застройщик "КриптоСтрой"



Директор И.Д. Браун



Директор Д.Ю. Вотяков
МП

АКТ
определяющий внешние границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ООО «МАИ+ЗН»

по техническому обслуживанию сетей электро-, водоснабжения и водоотведения к многоквартирному жилому дому с инженерным обеспечением, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Спортивная, д.1М, кадастровый номер земельного участка 63:09:0104013:1480.

1. По сетям электроснабжения:

Граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по клеммам присоединения питающего кабеля 0,4 кВ на вводном коммутационном аппарате во ВРУ МКД.

2. По сетям водоснабжения:

Граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по внешней стороне фундамента МКД.

3. По сетям водоотведения:

Граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по внешней стороне фундамента МКД.

Управляющая компания ООО «МАИ+ЗН»

Застройщик ООО Специализированный
застройщик "КриптоСтрой"

Директор И.Д. Браун
МП



Директор Д.Ю. Вотяков
МП

