

сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан по тел. 31-16-16.

- 3.4.3. В пределах своей компетенции обеспечить возможность Исполнителю своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, а также в обеспечении допуска для этого в занимаемое собственниками помещения имеющих соответствующие полномочия должностным лицам Исполнителя.
- 3.4.4. Оказывать содействие Исполнителю в осуществлении требований закона об устранении за счет собственников или иных пользователей жилых или нежилых помещений повреждения помещений или инженерного оборудования, относящихся к общедолевному имуществу или личному имуществу других лиц, если повреждения произошли (причинены) по его собственной вине, вине других лиц, совместно с ними проживающих, либо находящихся в помещении с их ведома.
- 3.4.5. В соответствии с условиями настоящего договора рассматривать и принимать решения по предложениям Исполнителя, касающимся вопросов обслуживания, содержания и эксплуатации МКД, включая изменение бюджета и размеров платежей за содержание и ремонт многоквартирного дома, либо на заседании правления ТСЖ, либо на общем собрании членов ТСЖ или собственников помещений, в зависимости от компетенции того или иного органа управления домом.
- 3.4.6. Извещать Исполнителя о решениях правления Товарищества (Заказчика) либо общего собрания собственников помещений или членов ТСЖ по вопросам обслуживания и эксплуатации МКД в срок не позднее 5-ти рабочих дней, с момента принятия таких решений.
- 3.4.7. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также при принятии решений об изменении плана работ.

**3.5. Заказчик, а также собственники и иные пользователи помещений в МКД, независимо от их членства в ТСЖ, имеют право:**

- 3.5.1. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на помещения в МКД, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.5.2. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Исполнителем, за дополнительную оплату согласно, утвержденному прейскуранту.
- 3.5.3. Требовать от Исполнителя исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Получать своевременные и качественные жилищно-коммунальные услуги и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и условиям заключенного договора. Контролировать качество технической эксплуатации и предоставления коммунальных услуг в соответствии с критериями и стандартами качества, утвержденными действующими нормативными актами и настоящим договором.
- 3.5.4. Контролировать работу организаций, предоставляющих коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления коммунальных услуг путем составления соответствующих актов.
- 3.5.5. Обращаться к Исполнителю с предложениями по совершенствованию работы, а также с претензиями по качеству, срокам и объемам предоставляемых услуг.  
Порядок обращения Собственников (пользователей) помещений в МКД к Исполнителю:
  - 3.5.5.1. При возникновении претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, любой из Собственников вправе обратиться к Исполнителю в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также Разделами IX, X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

- 3.5.5.2. В случае неполучения Собственником ответа Исполнителя в установленный действующим законодательством срок или несогласия с полученным ответом Собственник вправе обратиться в правление Товарищества (Заказчика).
- 3.5.5.3. Правление Товарищества (Заказчик) и Собственники имеют право обращаться с жалобами на действия или бездействие Исполнителя в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.
- 3.5.6. Собственники (наниматели жилых помещений) имеют право на снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, при условии своевременного и надлежащего документального оформления фактов нарушений, в порядке, предусмотренном нормами действующего жилищного законодательства РФ.

#### **4. Порядок определения цены Договора, размера платы за помещение и коммунальные услуги**

- 4.1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.
- 4.2. Условия и порядок начисления платы и порядок внесения собственниками и иными пользователями помещений в МКД платы за содержание, ремонт дома и коммунальные услуги, определяются в соответствии с данным договором.
- 4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт дома утверждается (устанавливается), решениями общего собрания членов Товарищества. Размер включает в себя сумму за работы и услуги по надлежащему содержанию МКД и вознаграждение за управление МКД Исполнителю (Приложение № 4), являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 4.4. Размер платы за помещение устанавливается на срок не менее чем один год. Решение о пересмотре размера платы за содержание и текущий ремонт принимается решением общего собрания членов ТСЖ на общем собрании с учетом предложений Исполнителя исходя из фактических затрат на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества МКД. Установление платы в меньшем размере, чем установлено органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда возможно только по предварительному письменному согласию Исполнителя.
- 4.5. Если решение по вопросу пересмотра размера платы за помещение не принято, то Исполнитель вправе установить размер платы за помещение в соответствии с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленным органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда в зависимости от качества и благоустройства жилых помещений МКД, месторасположения дома.
- 4.6. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для каждого Собственника определяется соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от оплаты за содержание и ремонт общего имущества.
- 4.7. Собственники (наниматели помещений) производят оплату за содержание, текущий ремонт общего имущества в МКД, коммунальные услуги, иные платежи, установленные в соответствии с решениями общих собраний собственников или органов управления ТСЖ, по квитанциям не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

- 4.9. Показания индивидуальных приборов учета предоставляются собственниками Исполнителю в период с 18 по 20 числа текущего месяца.
- 4.10. В случае неполучения Собственником квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник (наниматель помещения) самостоятельно производит оплату до 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом по расценкам квитанции предыдущего месяца с последующим перерасчетом или обращается к Исполнителю за получением соответствующей квитанции.
- 4.11. При внесении платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, Собственник (наниматель помещения) уплачивает Исполнителю пени, рассчитываемые в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **5. Изменение договора. Урегулирование споров. Ответственность сторон**

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен на основании соглашения Сторон.
- 5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно дополнительными соглашениями к договору, заверенными подписями Сторон и скрепленные печатями.
- 5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с условиями договора, нормами законодательства РФ.
- 5.4. Все споры и разногласия, возникшие по настоящему Договору, Заказчик и Исполнитель разрешают путем переговоров.
- 5.5. Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор, то он разрешается судом в установленном порядке.
- 5.6. Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

## **6. Расторжение договора**

- 6.1. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников жилья в случаях:
- нарушения Исполнителем условий договора и неисполнения требований Заказчика и/или Собственников, направленных в установленном договором порядке;
  - принятие актов в рамках действующего законодательства, лишающих Исполнителя права на оказание услуг;
  - несоблюдения Исполнителем действующих норм и правил, зафиксированного уполномоченными государственными органами в установленном порядке;
  - иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.
- 6.2. Исполнитель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях:
- длительного (более 6 месяцев подряд) нарушения Собственниками, владеющими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами помещений в МКД, сроков оплаты жилья и коммунальных услуг,
  - непригодности для использования по назначению МКД в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает;
  - иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.
- 6.3. Сторона, решившая расторгнуть договор по положениям настоящей статьи, направляет письменное уведомление другой стороне за два месяца до расторжения договора.
- 6.4. Исполнитель за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязан передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с обслуживанием этого дома, документы товариществу собственников жилья (Заказчику), вновь выбранной управляющей организации, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников МКД. Независимо от причин расторжения договора Собственники и Исполнитель обязаны исполнить свои обязательства, возникшие до момента окончания действия договора.

## 7. Прочие условия

- 7.1. Заказчик и Исполнитель создают все необходимые условия для исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. Исполнитель является единственной организацией, с которой Заказчик заключил договор на управление и обслуживание МКД.
- 7.3. Договор заключен сроком на **один год**, вступает в силу с 01 сентября 2021г. При отсутствии заявления о прекращении договора от одной из Сторон за два месяца до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 7.4. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- 7.5. Неотъемлемой частью договора являются:
- 7.5.1. Протокол заседания правления № 2 от «01» сентября 2021 г.
- 7.5.2. Приложение № 1 «Состав общего имущества МКД»;
- 7.5.3. Приложение № 2 «Акт технического состояния общего имущества МКД»;
- 7.5.4. Приложение № 3 «Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту МКД»;
- 7.5.5. Приложение № 4 «Смета плановых расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД».

## 8. Реквизиты и подписи Сторон

### «Исполнитель»

**Общество с ограниченной ответственностью УК «Содружество»**

445012, Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. Матросова, 21Б, офис №207

ИНН 6323101134 КПП 632401001

ОГРН 1076320021800

р/с 40702810254400014625

в Поволжском банке ПАО «Сбербанк», г. Самара БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

тел.: 51-34-50

e-mail : uk.sodrugestvo@inbox.ru

Директор

### «Заказчик»

**Товарищество собственников жилья «Железнодорожная, 43»**

445005, Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. Железнодорожная, д.43

ИНН 6324113044

КПП 632401001

ОГРН 1206300046798

р/с 40703810554400000066 в Поволжском банке ПАО «Сбербанк», г. Самара

БИК 043601607

к/с 30101810200000000607

тел.89277715563.

Председатель правления ТСЖ

  
\_\_\_\_\_/А.И.Логинов



  
\_\_\_\_\_/З.Р.Салаева



**Состав общего имущества в МКД  
ул.Железнодорожная,43**

1. Год постройки: 1985г.
2. Процент износа дома: 28%
3. Материал стен: панели.
4. Количество этажей: 9
5. Количество лестниц: 6
6. Количество жилых корпусов: 1
7. Количество подъездов: 6
8. Площадь подвала: 1621,6 кв.м.
9. Площадь кровли: 1784 кв.м.
10. Общая полезная площадь дома: 12136,28 кв. м., в т.ч.
  - 10.1. Жилые помещения, полезная площадь: 10736,28 кв. м.
  - 10.2. Жилые помещения, жилая площадь: 6754,5 кв. м., в т.ч.:
    - 10.2.1. Однокомнатные квартиры: 24 шт, жилая площадь: 801 кв. м.
    - 10.2.2. Двухкомнатные квартиры: 48 шт, жилая площадь: 2389,6 кв. м.
    - 10.2.3. Трехкомнатные квартиры: 72 шт, жилая площадь: 4716 кв. м.
    - 10.2.4. Четырехкомнатные комнаты: 36 шт, жилая площадь: 2846 кв.м.
    - 10.2.5. Количество квартир : 180
11. Уборочная площадь мест общего пользования: 1400 кв.м.
12. Средняя высота помещений: 2,55 м.

Дом оборудован горячим и холодным водоснабжением; центральным отоплением, электроснабжением установленной максимальной мощностью – 220 кВт; мусоропроводов - 6, лифтов — 6.

В состав общего имущества в МКД входят объекты, принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч.:

- Межквартирные лестничные площадки, коридоры, лестницы, пожарные лестницы;
- Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование обслуживающее более одного помещения в данном доме;
- Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование. Находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения;
- Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Председатель правления ТСЖ  
«Железнодорожная,43»  
З.Р.Салаева

М.П.



Директор ООО Управляющая  
компания «Содружество»

А.И.Логинов

М.П.



АКТ  
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.  
ул. Железнодорожная, 43

(почтовый адрес Многоквартирного дома)

Комиссия в составе представителей Управляющей организации:

и уполномоченных представителей Собственников:

произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

**1. Общие сведения по общим строениям**

Год постройки 1985 \_\_\_\_\_  
Материал стен панельные \_\_\_\_\_  
Число этажей \_9\_\_\_\_\_  
Наличие подвала или полуподвала \_1621,6 кв.м.  
Стоимость строения (восстановительная) \_\_\_\_\_  
Износ \_\_\_\_\_ руб. или \_\_\_20\_\_\_%  
Общая площадь помещений 12136,28 кв.м.  
В том числе:  
Жилая 10736,28 кв.м.  
Кол-во квартир: 180

**2. Конструкции (результаты осмотра)**

Наименование элемента общего имущества	Техническое состояние. Оценка состояния	Требуется замена или ремонт
<b>Фасады</b>		
Стены (улица, двор) – панельные		

Отмостка		
Крыльца		
<b>Дворовая территория</b>		
Тротуары, пешеходные дорожки, проезжая часть		
Детская площадка		
Озеленение		
<b>Технический этаж: тех.подполье</b>		
Стены, потолок, пол		
Оконные заполнения		
Освещение подвала –		

<b>Инженерное оборудование: тех.подполье</b>		
Водоснабжение (ХВС и ГВС)		
Канализация		
Отопление, тепловой узел		
<b>Кровля</b>		
Кровля		
Парапет		
<b>М\камеры, М\провод</b>		
Стволы м\провода		
Мусорокамеры		
<b>Подъезды</b>		
Стены мест общего пользования (подъезд).		