

ООО «ПРИЧАЛ», именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице Генерального директора Тюрневой Любови Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

г.р. РФ _____, «___» _____ года рождения, именуемый (-ая) в дальнейшем **Собственник** помещения № _____ общей площадью _____ кв.м, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, ул. Семена Лагоды, д. 4/5, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 161, 161.1, 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в МКД.

1.2. Термины и определения, используемые в настоящем договоре:

- **Исполнитель** – ООО «ПРИЧАЛ», уполномоченное настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами Исполнитель действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

- **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением, находящемся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.

- **Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

- **Многоквартирный дом (далее по тексту – МКД)** – здание, в котором в собственности физических и юридических лиц находятся жилые и нежилые помещения. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством.

- **Общее имущество в МКД (далее по тексту – общее имущество)** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке объекты.

- **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

- **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственника является:**

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- на системах горячего, холодного водоснабжения и отопления – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков;

- на системе канализации – раструб тройника или крестовины на стояке трубопровода водоотведения;

- на системе электроснабжения – входные контакты коммутационного аппарата (автомата, электросчетчика) внутри помещения.

- **Коммунальные услуги** – деятельность Исполнителя по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение для нужд горячего водоснабжения, холодное водоснабжение, канализация, электроэнергия, вывоз и утилизация ТКО), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

- **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг включающий в себя: проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

- **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

текущий ремонт электротехнического оборудования;

текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

1.3. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

1) Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г №188-ФЗ (далее – ЖК РФ).

2) Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3) Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила).

4) Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

5) Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее ПП РФ №491).

б) Иные нормативно-правовые акты, регулирующие сферу управления многоквартирными домами.

1.4. Состав общего имущества собственников помещений в МКД приведен в Приложении №1 к настоящему договору.

1.5. Техническая и иная документация на МКД передается Исполнителю в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ №416 от 15.05.2013 г.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенных в форме очного голосования, очно-заочного голосования, утвержденных Протоколом от «08» апреля 2019 года, «06» октября 2023 года. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества МКД, находящегося по адресу: г. Иркутск, ул. Семена Лагоды, д. 4/5, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами собственников помещений в данном МКД.

2.2. По настоящему Договору Исполнитель по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в порядке и на условиях настоящего Договора в соответствии со стандартами управления МКД, предусмотренными Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (утв. ПП РФ от 15.05.2013 г. №416).

2.3. Представлять интересы собственников перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам предоставления коммунальных услуг требуемого качества (в случае заключения Исполнителем соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией/ресурсоснабжающими организациями).

2.4. В целях организации получения коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах Собственник делегирует Исполнителю право заключения с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление собственникам помещений в МКД коммунальных услуг (в случае отсутствия решения общего собрания собственников о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией/ ресурсоснабжающими организациями).

2.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Инициировать общее собрание собственников помещений в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.1.2. Принимать участие в общих собраниях собственников и голосовать по всем вопросам повестки дня.

3.1.3. Осуществлять контроль как лично, так и через Совет МКД, за использованием общего имущества МКД, соответствием мест общего пользования установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

3.1.4. В случае обнаружения фактов некачественного выполнения работ и (или) оказания услуг по настоящему Договору, в течение 10 дней уведомить об этом Исполнителя, предложив ему устранить выявленные недостатки в разумные сроки.

3.1.5. Участвовать в формировании плана текущего ремонта общего имущества МКД, в случае делегирования полномочий, данное право предоставляется Совету МКД.

3.1.6. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНИП, СанПиН.

3.1.7. Производить переустройство и перепланировку помещений в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.8. Требовать в установленном порядке от Исполнителя перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением; безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Исполнителя.

3.1.9. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги: наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами; поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором; вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. *Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.*

3.2.2. *Вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги или нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.*

3.2.3. *Самостоятельно или через Совет МКД рассматривать предложения Исполнителя по вопросам управления, финансового обеспечения и улучшения состояния МКД, его содержания и эксплуатации, включая вопросы об утверждении размера денежных средств, выделяемых на эти цели и принимать по ним решения на общем собрании собственников помещений в МКД.*

3.2.4. *Известить Исполнителя в течение 10 (десяти) календарных дней о получении документа о государственной регистрации права собственности на помещение или внесении в него изменений, об изменении площади помещения и передать Исполнителю копию документа и последующих изменений к нему.*

3.2.5. *Своевременно уведомлять Исполнителя об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Исполнителя для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.*

3.2.6. *С целью получения уведомлений от Исполнителя извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента таких изменений. Извещать Исполнителя об изменениях в способах осуществления контактов с ним в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Исполнителя, то Собственник обязан возместить в полном объеме все понесенные расходы.*

3.2.7. *Соблюдать предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:*

- *соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;*
- *выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;*
- *соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;*

- *не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;*

- *пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;*

- *соблюдать правила содержания домашних животных;*

- *другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства РФ;*

- *не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;*

- *самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом;*

- *самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;*

- *самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;*

- *не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;*

- *не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;*

- *не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;*

- *не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;*

- *устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;*

- *при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и ко входам в подъезды многоквартирного дома.*

3.2.8. *Содержать помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт помещения, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сброса в санузел отходов, засоряющих канализацию.*

3.2.9. Предоставлять свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся внутри помещения для производства ремонтных работ (в заранее согласованное время); для устранения аварийных ситуаций (в любое время); для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета (в заранее согласованное время) (ПП РФ № 354).

3.2.10. Согласовывать с Исполнителем технические вопросы установки теле-, радио — антенн и прочего оборудования на конструктивных элементах МКД в целях сохранности общего имущества собственников в МКД.

3.2.11. Не производить работы на общедомовых инженерных коммуникациях без согласования с Исполнителем.

3.2.12. В период с **20 по 25 число (включительно)** каждого месяца информировать Исполнителя о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов путем: передачи на официальном сайте Исполнителя – ооопричал.рф, направления на электронную почту – richal-uk@mail.ru, а также непосредственной передачи в бухгалтерию Исполнителю либо в ящик для сбора показаний, расположенный на 1 этаже подъезда МКД.

3.2.13. В случае продажи помещения, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Исполнителем, внести все дополнительные взносы, принятые решениями общего собрания собственников помещений МКД либо решением Совета МКД (в случае делегирования соответствующих полномочий).

3.2.14. В пятидневный срок письменно уведомить Исполнителя о датах начала и окончания: аренды помещения, сдачи в поднаем; вселения в жилое помещение иных лиц, их отселения; проживания в жилых помещениях временных жильцов; пофамильные сведения по арендаторам, поднаемателям помещения, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него; о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.2.15. За счет собственных средств в тридцатидневный срок, исчисляемый с даты завершения работ по реконструкции, переоборудованию или перепланированию помещения, в установленном законодательством РФ порядке предоставить Исполнителю Распоряжение и Акт муниципальных органов о внесении соответствующих изменений и внести данные изменения в находящийся у Исполнителя технический паспорт дома.

3.2.16. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.2.17. По извещению Исполнителя, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Исполнителем за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.2.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.20. Нессти иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Исполнитель имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Заключать по своему усмотрению договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.3. Оказывать Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, приведенный в Приложении №4 к настоящему Договору, в том числе по очистке фасадов МКД от самовольно размещенных на нем плакатов, объявлений, листовок, афиш, печатных сообщений (материалов), изображений и надписей, за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Исполнителя и используются им самостоятельно.

3.3.4. Отказывать в предоставлении услуг по техническому обслуживанию принадлежащих собственникам помещений в МКД в случае невнесения платы за предоставленные в соответствии с настоящим Договором услуги более чем за 2 (два) месяца.

3.3.5. По решению общего собрания собственников помещений в МКД либо решению Совета МКД (в случае делегирования соответствующих полномочий) заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламной и иной конструкции (в том числе вывески; электрические кабели и т.д.) на фасаде и кровле МКД, договоры аренды подвальных помещений, являющихся частью общего имущества собственников помещений в МКД (с учетом имеющейся технической возможности). При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, поступают на расчетный счет Исполнителя и используются для нужд данного МКД, за исключением вознаграждения Исполнителя, по согласованию с Советом МКД.

3.3.6. Периодически проводить проверку показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, не чаще 1 раза в 6 месяцев, вовремя, согласованное с собственником помещения.

3.3.7. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательства РФ и настоящего Договора.

3.3.8. Инициировать общее собрание собственников помещений в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.3.10. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.11. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.3.10. настоящего Договора.

3.3.12. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3.13. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.2. Договора.

3.3.14. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Исполнителя причинам.

3.4. Исполнитель обязан:

3.4.1. Управлять МКД в соответствии с целями, задачами, определяемыми в настоящем Договоре и в нормативных правовых актах, действующих в сфере ЖКХ.

Управление МКД обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов (ПП РФ №416, а также их актуализация и восстановление (при необходимости));

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее – перечень услуг и работ);

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе и на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД либо Совета МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в МКД, а в случаях, предусмотренных договором управления МКД, Исполнителем, рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением МКД, в том числе:

- уведомление собственников помещений в МКД о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в МКД решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, а также договоров оказания услуг и (или) выполнения иных (дополнительных) работ;

- заключение с собственниками помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электроэнергии (мощности)), холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в МКД;

- осуществление Исполнителем расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;

з) обеспечение собственниками помещений в МКД контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в МКД отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления МКД;

- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным ПП РФ №731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников помещений в МКД;

- обеспечение участия представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

3.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;

- доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- освещение помещений общего пользования;

- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома).

3.4.3. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.4. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Исполнителем Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.4.5. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.

3.4.6. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

3.4.7. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещениями в доме в двухдневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.4.9. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.4.10. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за десять календарных дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме, на сайте Исполнителя.

3.4.11. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.4.12. Совместно с уполномоченными органом местного самоуправления лицами участвовать в: осмотрах; приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций; подведении итогов и анализе качества деятельности исполнителя и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора; установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

3.4.13. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая рассылку платежного документа в срок до пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4.14. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.

3.4.15. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.4.16. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.4.17. Заключить договоры на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту МКД, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; осуществлять контроль выполнения, с обязательным оформлением соответствующих актов, в том числе, в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту МКД, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.

3.4.18. Своевременно производить оплату по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора, и в соответствии с условиями указанных договоров.

3.4.19. Вести по установленной форме учет объемов оказанных коммунальных услуг, выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, финансовую и бухгалтерскую документацию.

3.4.20. Начислять плату за помещение и коммунальные услуги, и в установленных случаях, изменять её, в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.4.21. Участвовать в проверках, обследованиях МКД, проводимых по инициативе Совета МКД в целях контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, а также в оформлении двустороннего Акта по результатам данных проверок.

3.4.22. Раз в год, не позднее второго квартала года, следующего за истекшим, предоставлять отчет о расходовании денежных средств за предыдущий период по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД одним из следующих способов: общему собранию собственников помещений в МКД или Совету МКД, либо путем размещения на официальном сайте Исполнителя – ооопрчал.рф.

4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

4.1. Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии со ст. 154 ЖК РФ включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (утвержденную общим собранием собственников помещений в МКД, либо решением Совета МКД, в случае делегирования соответствующих полномочий), за холодное водоснабжение, холодное водоснабжение на нужды горячего водоснабжения, электроэнергию, тепловую энергию на нужды горячего водоснабжения, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- 2) взнос на капитальный ремонт (в случае определения Исполнителя владельцем специального счета);
- 3) плату за коммунальные услуги (за исключением услуг, по которым заключены прямые договоры с РСО).

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение на нужды горячего водоснабжения, холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Увеличение тарифов на управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, иные услуги возможно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, либо решения Совета МКД (в случае делегирования соответствующих полномочий).

Размер платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в МКД, управление МКД, а также дополнительную услугу «Консьерж» определяется Приложением №5 к настоящему Договору. Стороны договорились ежегодно во 2 (втором) квартале проводить индексацию в соответствии с ростом уровня потребительских цен на апрель каждого календарного года на жилищно-коммунальные услуги, утвержденного Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами – региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами с момента введения в действие нормативно-правовых актов о начале работы регионального оператора по обращению с ТКО) только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (и региональному оператору) признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Исполнителем, отвечающим перед такими собственниками за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Плата за ресурсы, расходуемые на обслуживание общего имущества и внутридомовых инженерных систем определяется в соответствии с Правилами.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственникам Исполнителем не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, одним из следующих способов:

- вручение собственнику лично (или его представителю) в офисе Исполнителя;
- направление по электронной почте (на основании заявления собственника);
- раскладка в почтовые ящики квартир.

В выставляемом платежном документе указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим** месяцем, на основании данных лицевого счета и платежных документов, указанных в п. 4.4. настоящего Договора.

4.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при временном отсутствии собственников и/или пользующихся жилым помещением лиц (в случае отсутствия индивидуальных приборов учета) производится Исполнителем, в порядке, установленном ПП РФ №354.

4.7. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством РФ, законодательством субъектов РФ за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги вносится Собственником в полном объеме, Исполнителем выдается справка (при запросе) об оплате для предоставления Собственником в соответствующие органы мер социальной поддержки.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за: содержание и текущий ремонт общего имущества; капитальный ремонт.

4.10. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Исполнителем.

4.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится

Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Исполнителем счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее срока, установленного Общим собранием собственником (решением Совета МКД в случае делегирования ему таких полномочий).

4.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Исполнителя о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5. ПРИОСТАНОВКА И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг (ПП РФ № 354).

5.2. В случае невыполнения Собственником помещения п.3.2. настоящего договора и отсутствия у Исполнителя сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника помещения, Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме) либо на электронный адрес в случае наличия заявления собственника об извещении последнего таким образом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором.

6.2. В случае нарушения Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору, Собственники вправе решением общего собрания расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом Исполнителя в десятидневный срок со дня принятия решения.

6.3. Собственник несет ответственность за помещение и инженерные коммуникации, расположенные внутри помещения. Граница ответственности указана в п. 1.2. настоящего Договора.

6.4. Исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в виде реального ущерба причиненного Собственникам жилых помещений дома по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Исполнителя, её персонала.

6.5. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате: стихийных бедствий; аварийной ситуации, возникшей не по вине Исполнителя; умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома; гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

6.6. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет организация выполняющая работу и/или оказывающая услугу.

6.7. Собственник, имеющий задолженность по оплате за содержание помещения и коммунальные услуги, установленную разделом 4 настоящего Договора, обязан оплатить основной долг и пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

6.8. В случае долговременного нарушения сроков платежей Исполнитель вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с заявлением о взыскании образовавшейся задолженности.

6.9. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

6.10. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

6.11. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

6.12. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

6.13. В случае если Собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «___» _____ 20__ года.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на один год с момента его подписания.

7.3. Если ни одна из Сторон не заявила о намерении расторгнуть настоящий Договор за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок.

8. СОГЛАШЕНИЕ ОБ ОБРАБОТКЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. В целях исполнения Исполнителем обязательств в рамках настоящего договора Собственник, на срок действия Договора, даёт согласие на обработку Исполнителем своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нём граждан, размере платы, в том числе задолженности, за помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчёта за период временного отсутствия.

8.2. Собственник даёт согласие Исполнителю на обработку своих персональных данных, включая: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование (в том числе рассылку сообщений собственнику: посредством СМС – сообщений и телефонного оповещения на телефон, указанный Собственником; а также на адрес электронной почты, указанной Собственником), передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

8.3. Согласие на обработку своих персональных данных даётся до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом прекращение действия настоящего Договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Исполнителем, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Исполнителя на обработку персональных данных.

8.4. При обработке персональных данных Собственника, Исполнитель применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию в т. ч. и по внутренней сети Исполнителя, а также с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставляемые Исполнителем услуги, а также для реализации иных функций управления.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем заключения письменного дополнительного соглашения, являющегося после его подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД;

9.3. В случае систематического (более 2-х месяцев) невнесения платы за помещение собственниками, совместная доля которых в общем имуществе МКД составляет не менее 25%, при обращении Исполнителя Совет МКД обязан инициировать общее собрание собственников с вопросом о расторжении договора управления МКД по инициативе Исполнителя.

9.4. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий договор, обязана направить другой стороне письменное уведомление о его расторжении. По истечении 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения одной стороной уведомления о расторжении договора от другой стороны, настоящий Договор считается расторгнутым.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Ни одна из сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

10.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

10.3. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана письменно уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Уведомление должно содержать сведения о характере форс-мажорных обстоятельств и оценку их влияния на исполнение стороной своих обязательств по настоящему Договору. Исполнитель уведомляет Собственника о наступлении форс-мажорных обстоятельств путем размещения объявлений в установленных местах.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. При возникновении разногласий в связи с исполнением или неисполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.2. В случае невозможности разрешения спора в досудебном порядке спор разрешается в судебном порядке в Октябрьском районном суде г. Иркутска по месту нахождения Исполнителя (ООО «ПРИЧАЛ»).

11.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично уполномоченному лицу под расписку. Срок рассмотрения претензии – 10 рабочих дней.

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

12.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение №1. Состав общего имущества в МКД.

Приложение №2. Перечень предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с Правилами

Приложение №3. Информация об обществе с ограниченной ответственностью «ПРИЧАЛ».

Приложение №4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение №5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:	Собственник:
ООО «ПРИЧАЛ» Юр. адрес: 664022, г. Иркутск, ул. Семена Лагоды, д. 4/5 ОГРН 1123850008160 БИК 042520607 ИНН 3808222680 КПП 381101001 Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск р/с 40702810518350000205 к/счет 30101810900000000607	Гр. РФ _____ _____ Дата рождения _____ Паспорт _____ Выдан _____ _____ Дата _____ Адрес регистрации (проживания) _____ _____ _____ Эл. почта _____ Конт. тел. _____ Документ о праве собственности: _____ _____ _____
Генеральный директор _____ Л.С. Тюрнева	Собственник _____ / _____ /

Приложение №1
К договору управления
МКД № _____ / СЛ 4/5

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, консьержные, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных

государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) система пожарной сигнализации (при проектной оснащенности МКД);

з) домофон;

и) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, за исключением наружных инженерных сетей, здания трансформаторной подстанции и отдельно стоящих зданий подземной автостоянки.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимого имущества (далее – Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства или первого сварного соединения на стояке.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах МОП, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления (при проектной оснащении МКД), систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода (при проектной оснащении МКД), пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных коммутационных аппаратов, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель

Собственник

**Приложение №2
К договору управления
МКД № _____/СЛ4/5**

ПЕРЕЧЕНЬ

ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ (ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ № 354 ОТ 06.05.2011 г.)

Холодная вода и водоотведение

Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года.

Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01).

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:

8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84).*

За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам с учетом положений раздела IX Правил.

При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

Поставщик холодной воды и ответственный за отвод сточных вод – Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» г. Иркутска, 664081, г. Иркутск, ул. Станиславского, д. 2. тел.: (3952) 21-46-46.

Электроснабжение

Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.

Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии 1 источника питания.

Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.

За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением №2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

Поставщик электроэнергии — ООО «Иркутскэнергосбыт», г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 257, тел.: (3952) 790-574.

Твердые коммунальные отходы

Поставщик — ООО «РТ-НЭО», г. Белгород, пр. Б. Хмельницкого, д. 131, помещение 15, тел.: (3952) 458-066.

Исполнитель

Собственник

Приложение №3
К договору управления
МКД №____/СЛ4/5

Информация об управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «ПРИЧАЛ»:

Почтовый адрес:	Электронный адрес:	Сайт:	Контактный телефон:
664022, г. Иркутск, ул. Семена Лагоды, 4/5	prichal-uk@mail.ru	ооопричал.рф	486-170

Режим работы персонала ООО «ПРИЧАЛ»:

Общий режим работы административного и технического персонала (пн-пт) – 9.00 – 18.00, обед с 12.00 до 13.00.

Режим работы паспортного стола (вт) – 17.30 – 19.00.

Режим работы кассы и места приема платежей:

<u>г. Иркутск, ул. Семена Лагоды, 4/5</u> пн – пт с 09 до 19 часов Суббота, воскресенье – выходной

*- режим работы кассы может быть изменен. Уточнить режим работы касс можно на сайте либо на информационной доске в подъезде дома.

Место и часы приема собственников помещений ген. директором ООО «ПРИЧАЛ»:

Место приема	День приема	Часы приема
<u>Ул. Семена Лагоды, 4/5</u>	ежедневно	09.00 - 17.00

*- режим приема может быть изменен. Уточнить режим приема можно на сайте либо на информационной доске в подъезде дома.

Режим работы аварийной службы:

Аварийное обслуживание осуществляется – круглосуточно. Телефон аварийной службы – **т. 485606, 8-964-656-20-88**

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД информация размещается на информационной доске в подъезде МКД, в лифте, и на сайте Исполнителя.

Исполнитель

Собственник

Приложение №4
К договору управления
МКД №____/СЛ4/5

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ И ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме **утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290.**

Рекомендуемый перечень работ, относящихся к текущему ремонту, **утвержден Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. №170.**

Исполнитель

Собственник

Порядок определения цены договора, размера платы за содержание, ремонт жилого (нежилого) помещения, иные услуги и размера платы за коммунальные услуги для многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Семена Лагоды, 4/5

СТАТЬЯ ЗАТРАТ	664022, г. ИРКУТСК, ул. СЕМЕНА ЛАГОДЫ, д. 4/5 ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД 4 063,00 кв.м
	ТАРИФ НА 1 кв.м В МЕСЯЦ
СОДЕРЖАНИЕ ОИ МКД	22,16
СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И МОП	7,77
СОДЕРЖАНИЕ ЭЛ ХОЗ, ОПС, КОНСТРУКЦИЙ, СИСТЕМЫ ВИД НАБЛ, САНТЕХ ХОЗ	0,23
ПЕРСОНАЛ	7,37
ИНВЕНТАРЬ	0,22
СОДЕРЖАНИЕ ИТП, ВУ	0,16
СОДЕРЖАНИЕ ЛИФТ ХОЗ	2,85
СОДЕРЖАНИЕ АДС	3,56
УПРАВЛЕНИЕ МКД	8,89
ПРОГРАММНОЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	0,52
СУДЕБНЫЕ ИЗДЕРЖКИ, АУДИТ, КОНС и ОБРАЗОВАТ УСЛУГИ, НАЛОГИ	0,84
ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ	1,15
ПЕРСОНАЛ	6,38
СОДЕРЖАНИЕ ОИ МКД + УПРАВЛЕНИЕ МКД	31,05
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ МКД	9,32
СОДЕРЖАНИЕ ОИ МКД + УПРАВЛЕНИЕ МКД + ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ МКД	40,37
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
Холодная вода	По показаниям счетчиков ИПУ, ОДПУ и установленным тарифам и нормативам Службы по тарифам ИО
Водоотведение	
Электроэнергия	
Обращение с ТКО	

Стоимость услуги консьержа в размере **350 (Триста пятьдесят) рублей, 00 копеек** ежемесячно с каждого жилого помещения. Начисление данной дополнительной услуги производить собственникам жилых помещений в МКД отдельной строкой в разделе «Прочие» платежного документа.

Применяемые сокращения:

ОИ МКД – общее имущество многоквартирного дома МОП – места общего пользования ЭЛ ХОЗ – электрохозяйство ОПС – охранно-пожарная сигнализация ВИД НАБЛ – видеонаблюдение САНТЕХ ХОЗ – сантехническое хозяйство ИТП – индивидуальный тепловой пункт ВУ – водомерный узел ЛИФТ ХОЗ – лифтовое хозяйство	АДС – аварийно-диспетчерская служба КОНС и ОБРАЗОВАТ УСЛУГИ – консультационно-консалтинговые и образовательные услуги ТКО – твердые коммунальные отходы ИПУ – индивидуальные приборы учета коммунального ресурса ОДПУ – общедомовой прибор учета коммунального ресурса РСО – ресурсоснабжающая организация ИО – Иркутская область
---	---

Исполнитель

Собственник
