

Договор управления многоквартирным домом № _____

г. Иркутск

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Острог» (ООО «УК «Острог»), в лице директора Кузнецова Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и

_____, являющийся собственником помещения № _____ общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Иркутск, ул. Летописца Нита Романова, 11**, действующий в своих интересах и от своего имени, именуемый в дальнейшем «Потребитель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в договоре

- 1. Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
- 2. Собственник** - лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, а также лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.
- 3. Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности, или на другом законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- 4. Исполнитель** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.
- 5. Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.
- 6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** – орган управления в многоквартирном доме, осуществляющий свою деятельность в пределах полномочий, предусмотренных жилищным законодательством РФ.
- 7. Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды, лифтовых кабинах.
- 8. Коммунальные услуги** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.
- 8. Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.
- 9. Норматив потребления коммунальных услуг** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах.
- 10. Помещение** – квартира в многоквартирном доме, а равно нежилое помещение, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

11. Внутридомовые инженерные системы – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных ресурсов и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

12. Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

13. Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, в одном жилом или нежилом помещении многоквартирного дома.

14. Распределитель - средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

15. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период нормативного срока эксплуатации многоквартирного дома с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов и (или) частей элементов общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД).

1. Предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, проживающих в МКД, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Летописца Нита Романова, 11 (далее - Объект), обеспечение надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений многоквартирного дома, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества Объекта и коммунальных услуг, в пределах поступивших денежных средств.

1.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Потребителя в течение согласованного срока и за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

1.3 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» (далее ППРФ № 491), Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам (далее ППРФ № 307), Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (далее ППРФ № 306), Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее ППРФ № 354), Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания

и выполнения» и иными нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы раздела эксплуатационной ответственности между Потребителем и Исполнителем.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 (редакции от 14.05.2013 года)

1. 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, колясочные, чердаки, 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 котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое 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) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. 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.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. 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, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного

водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Границы раздела эксплуатационной ответственности между Потребителем и Исполнителем

В части строительных конструкций граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

На системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (Схема 1).

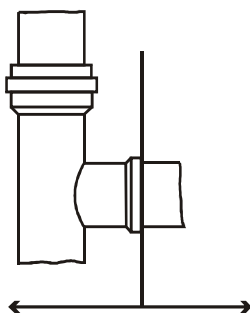
На системе горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (резьбовое соединение первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках (Схема 2).

На системе электроснабжения – выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу.

Границы раздела эксплуатационной ответственности (ЭО) между Собственником и Управляющей компанией:

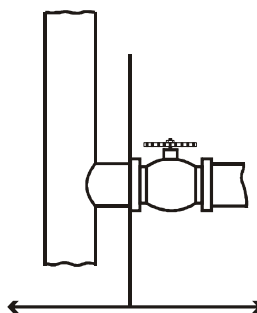
Система водоотведения

Схема 1



Система водоснабжения

Схема 2



ЭО Управляющей компании

ЭО Собственника

1.6. Перечень работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; перечень предоставляемых коммунальных услуг

Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года № 290 утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в который включены следующие работы и услуги:

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

- принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале

элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции,

элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- очистка и промывка водонапорных баков;

- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной

лифта;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

23. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг:

- отопление;
- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение (канализация);
- электроснабжение помещений и мест общего пользования.

Периодичность работ по уборке территории и лестничных клеток многоквартирного дома**Периодичность работ по уборке**

№ пп	Вид уборочных работ	Периодичность уборки
Зимний период		
1.	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки
2.	Посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололёда
3.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
5.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Летний период		
1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ пп	Виды работ	
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	согласно графику
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	согласно графику
3.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год
4.	Мытьё лестничных площадок и маршей нижних трёх этажей	2 раза в месяц
5.	Мытьё лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц
6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в квартал
7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
8.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в месяц
9.	Мытьё окон	2 раза в год

1.7. Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг,

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, 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 предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	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
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный

<p>(6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>		<p>период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, 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</p>
<p>II. Горячее водоснабжение</p>		
<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, 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</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)*(2)</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C;</p>	<p>за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час</p>

	в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей 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
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)* (1)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, 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
III. Водоотведение		
8. 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
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года*(3)	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания*(4); 24 часа - при наличии 1 источника питания	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 N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	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
V. Отопление*(5)		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода*(6)	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, 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

	не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, 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, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, 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

* (1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

* (2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

* (3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

* (4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

* (5) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

* (6) В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

* (7) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и(или) специалистов осуществлять выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту Объекта в интересах и за счет Потребителя.

2.1.3. Организовать обеспечение Потребителя коммунальными ресурсами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующим установленным нормативам потребления, путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями и обеспечения контроля качества поставляемых коммунальных ресурсов.

2.1.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание Объекта в целях оперативного приема от Потребителей заявок на неисправность и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов МКД и его инженерного оборудования. При наличии задолженности по оплате за помещение коммунальные услуги более 6 месяцев принимаются только аварийные заявки (связанные с причинением ущерба собственникам).

2.1.5. Своевременно производить начисление и сбор платежей за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством, самостоятельно, либо по агентским договорам.

2.1.6. Осуществлять перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, превышения допустимой продолжительности не предоставления коммунальных услуг, а также временного отсутствия Потребителя в соответствии с действующими нормативами, установленными Правилами, утвержденными ППРФ № 354.

2.1.7. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по Объекту, связанную с осуществлением функций управления МКД.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Потребителя, на качество предоставления услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.9. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) средствах массовой информации своевременно уведомлять Потребителя об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные услуги, о сроках предстоящего планового отключения (за исключением случаев аварийных отключений) инженерных сетей (отопление, водоснабжение, электроснабжение), а также о приостановлениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.1.10. Проводить технические осмотры, обследования общего имущества Объекта и составлять акты по их результатам.

2.1.11. Размещать в общедоступных местах годовой отчет по строкам «содержание» и «текущий ремонт» в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.1.12. Вести финансово-лицевой счет Собственника, нанимателя и по письменному заявлению Собственника, нанимателя вносить в него изменения при наличии правовых оснований. Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, производить начисление платы за содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги за предыдущий месяц.

2.1.13. Представлять и отстаивать интересы Потребителя перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг.

2.1.14. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.15. Ежегодно в течение 1 квартала текущего года, предоставлять Потребителю отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

2.1.16. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Потребителя с составлением соответствующих актов.

2.1.17. Обеспечивать Потребителя информацией об адресах, телефонах аварийных служб, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах МКД и помещении Исполнителя.

2.1.18. Осуществлять целевые сборы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.19. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством РФ.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе определять порядок и способ выполнения работ и оказанию услуг по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, организации предоставления коммунальных услуг, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения требуемых работ.

2.2.2. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общим имуществом МКД в интересах всех Собственников помещений без права отчуждения общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и т.п.).

2.2.2.1. Пункт 2.2.2. вступает в силу при условии утверждения настоящего Договора на общем собрании собственников большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в Объекте.

2.2.2.2. Доходы, за вычетом НДС, полученные от использования общего имущества, учитываются Исполнителем отдельно и расходуются на цели, предусмотренные решениями общих собраний

собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме получать от Потребителя плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги.

2.2.4. Взыскивать с Потребителя в установленном законом порядке задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и пени в размере, установленном жилищным законодательством РФ, а также убытки Исполнителя, причиненные ему в результате неисполнения (несвоевременного исполнения) Потребителем обязательств по оплате за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД (включая капитальный ремонт) и коммунальные услуги.

2.2.5. Исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи Потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

2.2.6. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

2.2.7. В заранее согласованное с Потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.8. Обеспечить своим сотрудникам представителям сторонних организаций доступ в помещение Потребителя в аварийной ситуации, если таковая угрожает нанесением существенного ущерба примыкающим помещениям при отсутствии информации о местонахождении Потребителя, в присутствии представителя правоохранительных органов.

2.2.9. Осуществлять иные права, обусловленные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.3. Потребитель обязан:

2.3.1. Бережно пользоваться помещением, местами общего пользования, внутридомовым инженерным оборудованием в соответствии с их назначением и без ущемления жилищных прав, иных прав и законных интересов соседей, а также Исполнителя.

2.3.2. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 26-го по 30(31)-е число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю.

2.3.3. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить в полном объеме оплату за предыдущий месяц за помещение и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с начислениями Исполнителя.

2.3.4. Использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.5. Обеспечить проведение проверок индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения поверки.

2.3.6. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение представителям Исполнителя после предварительного уведомления для технического осмотра общего имущества многоквартирного дома, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, и для ликвидаций аварий на инженерных сетях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, – в любое время без предварительного уведомления.

2.3.7. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета Объекта, снижении параметров качества коммунальных услуг. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них (письменно, устно, по телефону) Исполнителю и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможностей - принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.8. Поддерживать общее имущество в исправном состоянии, использовать его по назначению, соблюдать предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нормы.

2.3.9. Уведомлять Управляющую компанию в десятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать об изменении доли в праве общей собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, о сдаче жилого помещения внаем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя и т.д.

2.3.10. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения, устранять повреждения жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического оборудования, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Потребителя.

2.3.11. Не загромождать эвакуационные выходы. Не устанавливать, не подключать и не использовать электронные приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру и других сантехнических приборов без письменного согласования с Исполнителем.

2.3.12. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер), сообщить Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению потребителя.

2.1.13. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и

гражданским законодательством РФ.

2.4. Потребитель имеет право:

2.4.1. На надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД согласно нормам и правилам эксплуатации и ремонта жилищного фонда в пределах установленной платы.

2.4.2. На получение коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с государственными стандартами, санитарными нормами и гигиеническими требованиями в пределах установленной платы.

2.4.3. Участвовать в принятии решений об использовании общего имущества, изменении режима пользования и повышении уровня благоустройства, а так же в решении вопроса об изменении перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.4. Осуществлять контроль использования и сохранности Объекта, соответствие жилых (нежилых) помещений Объектов установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.5. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния Объекта.

2.4.6. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и составления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.7. Рассматривать предложения Управляющей компании по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта.

2.4.8. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования, между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

2.4.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения, переврезку инженерных систем, реконструкцию помещения и прилегающих мест общего пользования с разрешения соответствующих органов по согласованию и под контролем Исполнителя в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов.

2.4.10. Требовать в соответствии с Правилами перерасчета размера оплаты отдельных видов коммунальных услуг вследствие ненадлежащего качества предоставленных жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке предусмотренных в соответствии с нормативами, действующими на территории г. Иркутска, а также в случае временного отсутствия Потребителя, при условии предоставления подтверждающих документов, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию МКД.

2.5. Права и обязанности сторон при обработке персональных данных

Потребитель, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» даёт согласие Исполнителю на передачу и автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Потребителя, которые необходимы для достижения целей, предусмотренных настоящим согласием, включая без ограничения: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными с учетом действующего законодательства.

Согласие дается с целью: заключения и исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом и иных обязательств, вытекающих из указанного договора; производства расчетов, перерасчетов, приема платы за жилищно-коммунальные услуги, формирования/корректировки/печати/доставки платежных квитанций; расчета размера задолженности за жилищно-коммунальные услуги и ее взыскания; получения информации, касающейся исполнения Договора управления многоквартирным домом посредством SMS-

сообщений на номер телефона, указанный в п. 10.2 Договора; проведении мероприятий по урегулированию заявлений, претензий, жалоб, сообщений Потребителя; обработка персональных данных Потребителя в соответствии с законодательными и нормативными актами, регулирующими деятельность Исполнителя по управлению многоквартирным домом; передачи третьим лицам, в том числе: органам технической инвентаризации, органам местного самоуправления, ООО «Иркутская городская теплосбытовая компания», МУП "Водоканал" г. Иркутска, ООО «Иркутскэнергосбыт», ОАО "Сбербанк России", ВТБ 24 (ЗАО), МКУ «Сервисно-регистрационный центр» г. Иркутска, а также в органы и организации, выдающие справки и документы (ст.6 п. 56, п. 57 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам"). В случае необходимости предоставления персональных данных Потребителя третьим лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим соглашением, а равно как привлечение третьих лиц, передачи Исполнителю принадлежащих ему функций и полномочий, Исполнитель вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Потребителе таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным им лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию с соблюдением условий о конфиденциальности персональных данных. Настоящее соглашение считается данным Потребителем любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных Потребителя на основании настоящего согласия.

Перечень персональных данных, на обработку которых Потребителем дается Согласие: фамилия, имя, отчество; год, месяц, дата и место рождения; гражданство, пол; профессия; данные документа, удостоверяющего личность; семейное положение, данные свидетельства о рождении, свидетельства о заключении/расторжении брака; ИНН; адрес регистрации места жительства, адрес фактического места жительства, адрес для информирования; инвалидность; номер контактного телефона, адрес электронной почты.

Потребитель подтверждает, что персональные данные могут быть получены Исполнителем от любых третьих лиц при условии получения согласия Потребителя.

Условия прекращения обработки персональных данных: в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, настоящее Согласие может быть отозвано Потребителем путем письменного обращения к Исполнителю с требованием о прекращении обработки и уничтожении его персональных данных. Исполнитель прекратит обработку таких персональных данных и уничтожит их после исполнения сторонами условий (обязательств), вытекающих из договора управления многоквартирным домом; при ликвидации ООО "УК "Острог".

Потребитель подтверждает, что указанный в п. 10.2 Договора телефонный номер является достоверным и принадлежит ему лично.

Потребитель согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление о прекращении обработки и уничтожении персональных данных будет вручаться Потребителю (полномочному представителю) по месту нахождения Исполнителя.

3. Ответственность сторон

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном условиями настоящего Договора, требованиями гражданского и жилищного законодательства и Закона РФ «О защите прав потребителей».

3.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления вышеназванных обстоятельств.

3.3. Исполнитель несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, виновно причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;
- устранение недостатков работ, услуг за свой счет.

3.4. Исполнитель не несет ответственности перед Потребителем за недостатки допущенные застройщиком при строительстве МКД в случае, если Потребитель принял помещение от

застройщика без замечаний.

3.5. Исполнитель несет ответственность только за техническое состояние помещений, инженерных коммуникаций и оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.6. В случае нарушения Потребителем положений ст. 155 Жилищного кодекса РФ, п. 2.3.3 Договора Исполнитель имеет право:

- приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Потребителя;
- в соответствии с п. 14 ст.155 ЖК РФ истребовать задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- предъявлять к лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пени в размере установленном жилищным законодательством РФ, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4. Цена договора, сроки и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

4.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором (установка ограждений, систем видеонаблюдения, шлагбаумов, дополнительных элементов благоустройства дома и т.п.), их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно соразмерно доле в праве общей собственности на имущество в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций (Таблица 1) с учетом площади занимаемого помещения, объема их потребления услуг по индивидуальным приборам учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Таблица 1.

Горячее водоснабжение	77,41 руб./м3
Холодное водоснабжение	11,67 руб./м3
Водоотведение	12,50 руб./м3
Электрическая энергия	0,92 руб./ кВт-ч

4.4. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом формируется по результатам общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома сроком на 1 год с учетом предложений Исполнителя, и устанавливается в размере (Таблица 2), обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов, обеспечивающих исполнение условий настоящего Договора: содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по внесению платы за соответствующие работы и услуги и т.п.

Таблица 2.

Вид услуги	Тариф, руб./м2
Содержание жилья, управленческие расходы	22,75

4.5. В случаях, если на очередной календарный год собственниками помещений в МКД не принимается решение об установлении размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в МКД, размер такой платы определяется исходя из тарифов, утвержденных органом местного самоуправления. Согласия Потребителя на тарифы, утвержденные органом местного самоуправления, условия настоящего Договора не предусматривают.

4.6. В случаях, если на очередной календарный год решение об установлении размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в МКД не принимается (не изменяется), ни собственниками помещений в МКД, ни органом местного самоуправления, размер такой платы на очередной календарный год может быть повышен Исполнителем в одностороннем порядке путем ежегодной индексации на уровень инфляции или индекс роста потребительских цен.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Объекта, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Потребителем до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, в кассу или расчетный счет Исполнителя наличным или безналичным путем, на основании платежных документов, предоставленных Исполнителем. Неполучение, либо отказ от получения платежного документа не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в МКД в случае, принятия ими решения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами, утвержденными ППРФ № 354.

4.10. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.11. В случае, если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Потребителя, отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета, а в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета.

4.12. Неиспользование Потребителем помещения, либо их отказ от пользования общим имуществом в МКД не являются основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.13. Потребитель не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. Потребитель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды. Внесение предоплаты не может являться основанием для снижения установленных размеров оплаты в последующие периоды.

4.15. В случае, если Потребитель в установленный п. 2.3.2 срок на передал Исполнителю показания индивидуального прибора учета, то Исполнитель производит начисления платы за коммунальные услуги, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору

5.1. Исполнитель ежегодно при проведении годовых собраний собственников отчитывается перед ними о выполнении условий настоящего Договора, объеме и качестве выполненных работ, расходовании денежных средств.

5.2. В соответствии с положениями ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, в целях контроля за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору общее собрание Собственников всех помещений в Объекте обязано избрать Совет дома, из числа членов которого избирается председатель Совета МКД.

5.3. Совет дома, в лице его Председателя, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.4. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме, либо в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Советом дома (в том числе его председателем) своих обязанностей, а также в случае уклонения от их исполнения, Исполнитель вправе уведомить об этом собственников помещений многоквартирного дома через общедоступные места, предложив досрочно переизбрать Совет дома.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты принятия собственниками на общем собрании собственников помещений в МКД решения об утверждении настоящего Договора управления многоквартирным домом с Собственниками Помещения и действует в течение 3-х лет с момента вступления в силу.

6.2. При отсутствии заявления о расторжении договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Потребителем.

7. Порядок изменения и условия расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. По соглашению Сторон.

7.2.2. В одностороннем порядке:

- в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позднее чем за 2 месяца до даты расторжения настоящего Договора, путем предоставления Исполнителю копии протокола решения общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного в соответствии с положениями жилищного законодательства РФ, после урегулирования всех взаиморасчетов между Исполнителем и Потребителем;

- по инициативе Потребителя при наличии надлежащим образом доказанных фактов существенных нарушений Исполнителем условий настоящего Договора. В данном случае решение о расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД и выборе иной управляющей организации. В адрес Исполнителя направляется уведомление о расторжении Договора, подписанное всеми собственниками, проголосовавшими за расторжение Договора.

7.2.3. По решению суда при существенном нарушении условий настоящего Договора одной из Сторон договора.

7.2.4 Исполнитель вправе отказать от исполнения настоящего Договора в случае существенного нарушения Потребителем условий настоящего договора. Расторжение настоящего Договора производится после письменного уведомления Потребителя за 2 месяца до предполагаемого расторжения Договора.

7.2.5. Договор считается расторгнутым с одним из Потребителем с момента прекращения у Собственника помещения права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.3. Изменение и дополнение к настоящему Договору вносятся по совместному решению общего собрания собственников помещений в МКД и Исполнителя и имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Потребитель и Исполнитель будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании Собственников помещений либо с их уполномоченным представителем (уполномоченными представителями).

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцать рабочих дней. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

8.4. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

<p>10.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «УК «Острог»</p> <p>Юридический адрес: г. Иркутск, ул. Захарова, 2 ИНН/КПП 3812150608/381201001 ОГРН 1133850035208 Р/с 40702810718350002605 в Байкальском Банке Сбербанка России г. Иркутск к/с 30101810900000000607 ИНН/КПП Банка 7707083893/380802001 БИК Банка 042520607 Адрес Банка: 664001, г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10</p>	<p>Информация о режиме работы Исполнителя, порядке и формах оплаты услуг, контактах, телефонах диспетчерской и технической службы</p> <p>Юридический адрес: г. Иркутск, ул. Захарова, 2 Почтовый адрес: г. Иркутск, 664017, г. Иркутск, а/я 258 E-mail ukostrog.irk@gmail.com Телефон 666 - 428 Режим работы Понедельник, вторник, четверг, пятница с 9-00 до 18-00 перерыв на обед с 13-00 до 14-00, среда с 09-00 до 20-00 без перерыва на обед, суббота с 09-00 до 14-00 Форма и порядок оплаты услуг исполнителя - офисы и терминалы Сбербанк России, - система Сбербанк ОнЛ@йн, - система «Город» - касса ООО «УК»Острог» (наличная форма расчета). Безналичная форма расчета (на расчетный счет № 40702810718350002605 в Байкальском банке Сбербанка России г. Иркутск Аварийно-диспетчерская служба Телефон: 666 428 Режим работы: ежедневно, круглосуточно</p>
---	---

Директор _____ Кузнецов Д.В.

10.2. ПОТРЕБИТЕЛЬ

Фамилия: _____ Имя _____

Отчество: _____

Место Регистрации:

Фактическое место жительства:

Телефон _____

E-mail _____

Паспорт: серия _____ № _____ Дата выдачи _____

Орган, выдавший паспорт _____

/ _____

Подпись Потребителя Расшифровка подписи потребителя Ф.И.О.