**Договор № \_\_\_\_\_**

г. Иркутск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Наш Дом», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Директора Мисюркеева Андрея Павловича, действующего на основании Доверенности, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем «Потребитель», являющийся Владельцем (Владелицей) квартиры № \_\_\_\_\_\_ , общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., по адресу: г. Иркутск, пр. Угольный, дом № 70, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор (далее «Договор»).

**1.Предмет Договора.**

1.1. По настоящему Договору Исполнитель по заданию и за счет средств Потребителя в течение согласованного в пункте 5.1 настоящего Договора срока, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставление коммунальных услуг.

1.2. На момент заключения Договора в жилом (нежилом) помещении Потребителя проживают:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Фамилия,Имя,Отчество | Примечание |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |

**2. Права и обязанности сторон.**

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Оказывать Потребителю услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 1 и №2 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.1.3. Принимать от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в доме лиц заявки по телефонам, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

2.1.5. Информировать Потребителя о перерывах предоставления коммунальных услуг.

2.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора.

2.1.7. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении .

2.1.8. Информировать Потребителя об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.9. Выдавать Потребителю платежные документы не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяцем.

2.1.10. По требованию Потребителя, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.11. До проведения работ внутри Помещения (й) Потребителя согласовать с ним, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Потребителю письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения (й).

2.1.12. По требованию Потребителя производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

2.1.13. На основании заявки Потребителя направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба имуществу или Помещению (ям) Потребителя.

2.1.14. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, использовать для бесперебойного предоставления коммунальных услуг все составляющие платы за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги.

2.2. Исполнитель вправе:

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

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Потребителю коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги.

2.2.4. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 2.1.9 настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги (должников).

2.2.5. В согласованное с Потребителем время (но не чаще 1 раза в месяц) осуществлять проверку показаний, исправность и целостность пломб индивидуальных приборов учета. В случае обнаружения занижения Потребителем показаний или не предоставлении Потребителем показаний, согласно 2.3.5. настоящего договора, Исполнитель вправе про извести доначисления за потребленные коммунальные услуги согласно фактических показаний индивидуальных приборов учета.

2.3. Потребитель обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги. 2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу дома, без их согласования с Исполнителем;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 7 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в доме.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и помещениям общего пользования, входящих в перечень общего имущества своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами; декоративными панелями, кафельной плиткой и т.п.

2.3.3. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Исполнителя в Помещение(я) Потребителя для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а при аварийной ситуации и работников аварийных служб в любое время суток.

2.3.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов в доме.

2.3.5. В срок до конца текущего месяца сообщить Исполнителю показания индивидуальных приборов учета, в случае их наличия.

2.4. Потребитель имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору в ходе, которого:

-участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества;

-присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

-знакомиться с содержанием технической документации на дом.

-получать от Исполнителя информацию и консультации о нормативных документах и их применении;

-получать от Исполнителя информацию о его работе по управлению и содержанию общего имущества дома, в т.ч. путем ежегодных отчетов перед общим собранием собственников помещений. 2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

2.4.3. Требовать изменения платы за содержание и ремонт в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, более установленной законодательством продолжительности.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.(Постановл.правит.РФ№354 от 06.05.2012 г.)

**3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги и порядок ее внесения.**

3.1. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и общедомовых приборов учета с момента подписания договора:

-содержание общего имущества ( без лифта, без мусоропровода) - 11,46 руб. с кв.метра общей площади помещения в месяц;

-текущий ремонт общего имущества- 6,45 руб. с кв. метра общей площади в месяц;

-содержание общедомовых приборов учета -1,20 руб. с кв. метра в месяц;

Коммунальные услуги оплачиваются ежемесячно, согласно показаний общедомовых приборов учета теплопотребления по тарифам, утвержденным органами государственной власти в установленном Законом порядке. При наличии квартирных приборов учета - по их показаниям, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 20012г. № 354, при условии предоставления Потребителем их показаний (на 25 число) до конца текущего месяца.

В дальнейшем - в последующие годы, если собственники помещений многоквартирного дома не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и общедомовых приборов учета, применяются размеры платы, действующие в муниципальном жилом фонде, или размер платы увеличивается на средний арифметический процент увеличения тарифов на коммунальные услуги, утвержденные в установленном Законом порядке.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, утвержденным в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.3. Плата за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Потребитель вносит плату за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги Исполнителю в кассу, либо на его банковский счет

3.5. Неиспользование Потребителем Помещения (й) не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, содержание общедомовых приборов учета, отопление и текущий ремонт.

3.6. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.7.В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги (в том числе размеров платы за содержание и ремонт) Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления

3.8.Исполнитель информирует Потребителя об изменении размеров платы путем предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, и одновременного размещения объявлений на досках для информации расположенных в подъездах.

**4.Ответственности сторон**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут . ответственность в соответствии с действующим :законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Исполнитель обязан уплатить Потребителю штраф в случае нарушения срока выдачи справок установленного образца, выписок из лицевого счета и иных предусмотренные действующим законодательством документов, в размере ста рублей за каждый документ .

4.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги Потребитель обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4. В случае несанкционированного подключения Потребителя к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные приборы учета, их неисправности или отсутствии Потребитель обязан оплатить Исполнителю соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

4.5. При выявлении факта проживания в жилом(нежилом) (ых) Помещении (ях) Потребителя лиц, не указанных в пункте 1.2 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Исполнитель вправе произвести начисления за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц.

**5. Срок действия Договора.**

5.1. Настоящий Договор считается заключенным момента подписания договора по 31 декабря 2019 года

5.2. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Исполнитель вправе потребовать от Потребителя возмещения расходов, понесенных Исполнителем в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Потребителя по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Потребителем указанных расходов. .

5.3. По окончании срока действия Договора, при отсутствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении способа управления, выборе другого Исполнителя или изменении условий настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (за исключением размеров платы за услуги, которые устанавливаются в соответствии с ЖК РФ).

5.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Потребителем.

5.5. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

5.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. У каждой из сторон находится один

экземпляр договора. Договор составлен на 4 страницах и содержит приложения на 2 страницах:

№ 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в доме;

№ 2 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества. Каждый лист договора скреплен подписью сторон.

**6. Реквизиты сторон.**

**ПОТРЕБИТЕЛЬ: ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ООО «Наш Дом» ИНН 3811141375

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН 1103850022506

Паспортные данные: Банковские реквизиты:

паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_ р\с 40702810818350000552

выдан:(когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к\с 30101810900000000607

(кем)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК 042520607

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Байкальский банк Сбербанка России г.Иркутск

тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(А.П.Мисюркеев)

подпись расшифровка

**Приложение № 1**

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в доме**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п |   | **Наименование работ**  |  |  |  | **Периодичность**  |
|  |  | **1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования.**  |  |  |
| 1. | Влажное подметание полов помещений общего пользования | Два раза в неделю  |  |
|  |  |  |  |
| 2. | Мытье полов помещений общ. пользования  |  | Два раза в неделю |  |
| 3. | Протирка пыли с подоконников в помещениях общего  | По мере необходимости |  |
|  | пользования.  |  |  |  |  |
| 4. | Мытье и протирка стен, дверей и окон в помещениях общего пользования  | Два раза в год  |  |
|  |  |  |  |  |
| 5. | Уборка чердачного и подвального помещения  |  |  | Один раз в год  |  |
|  | **II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества** |  |  |
| 6. | Подметание земельного участка.  |  |  | Пять раз в неделю  |  |
| 7. | Полив тротуаров  |  |  |  | По мере необходимости  |  |
| 8. | Убора мусора с газона, очистка урн  |  |  |  Пять раз в неделю  |  |
| 9. | Стрижка газона  |  |  |  | По мере необходимости  |  |
| 10. | Подрезка деревьев и кустов  |  |  | По мере необходимости  |  |
| 11. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов  |  | По мере необходимости |  |
| 12. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде  |  |  | По мере необходимости |
|  |  |  |  |  |  |
| 13. | Ликвидация скользкости  |  |  |  | По мере необходимости  |  |
| 14. | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек  |  |  | По мере необходимости  |  |
|  |  |  | **111. Услуги вывоза бытовых отходов** |  |  |  |
| 15. | Вывоз твердых бытовых отходов.  |  |  | Два раза в неделю  |  |
|  |  | **IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.**  |  |  |  |  |
| 16. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок  |  |  |  Один раз в год  |  |
| 17. | Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользов.  |  | По мере необходимости  |  |
| 18. | Ремонт и испытание отопления, проверка и ремонт продухов в цоколях зданий,  | По мере перехода к зимнему  |
|  | ремонт и укрепление входных дверей.  |  |  | периоду  |  |  |
| 19. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления  |  | По мере перехода к зимнему  |
|  |  | периоду  |  |  |
|  |  |  | **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт.**  |  |  |  |  |
| 20. | Проведение технич. осмотров и устранение неисправностей.  |  | Ежемесячно  |  |
| 21. | Регулировка и наладка систем отопления  |  |  | По мере необходимости  |
|  |  |  | **VI. Устранение аварий и выполнение заявок.**  |  |  |  |  |
| 22. | Устранение аварий  |  |  |  | Приложение № 2 догов.  |
| 23. | Выполнение заявок Собственника  |  |  | Приложение № 2 догов.  |

 **Потребитель: Исполнитель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «А.П.Мисюркеев»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Неисправности элементов и оборудования** | **Предельный срок выполнения** |  |
|  | ,  |  |  |
| **I. Аварийные работы** |  |  |
| 1)  | Протечки в отдельных местах крыши (кровли)  | Не более 3 суток  |  |
| 2)  | Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях,  |  |  |
| задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных  | Не более 1 суток  |  |
| систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего  |
| водоснабжения и водоотведения.  |  |  |
| 3)  | Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых  |  |  |
| сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и  | Немедленно  |  |
| горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том  |
| числе с фитингами арматурой и оборудованием)  |  |  |
| 4)  | Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы  | При наличии переключателей кабелей на  |  |
| электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение  | входе в дом - в течение времени,  |  |
| системы питания Многоквартирного дома или силового  | необходимого для прибытия персонала,  |  |
| электрооборудования  | для выполнения работ но не более 8 ч.  |  |
| 5)  | Неисправности во вводно-распределительном устройстве  |  |  |
| внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой  | Не более 8 часов  |  |
| предохранителей, автоматических выключателей, рубильников  |  |  |
| 6)  | Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий  | Не более 8 часов  |  |
| внутридомовой системы электроснабжения.  |
| 7)  | Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых  |  |  |
| сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в  | Немедленно  |  |
| элементах внутридомовой электрической сети)  |  |  |
| **II. Прочие непредвиденные работы** |  |  |
| 9)  | Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и  |  |  |
| наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.),  | Не более 5 суток  |  |
| расстройство их креплений  |  |  |
| 10)  | Неплотность в каналах систем вентиляции и  |  |  |
| кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с  | Не более 3 суток  |  |
| печами.  |  |  |
| 11)  | Разбитые стекла окон и дверей помещений общего  |  |  |
| пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек,  | Не более 1 суток  |  |
| балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:  |
|  а) в ppзимн зимнее  | зимнее время |  |  |
| б) в летнее время  | Не более 3 суток  |  |
| 12)  | Неисправности дверных заполнений (входные двери в  | Не более 3 суток  |  |
| подъездах)  |
| 13)  | Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки  | Не более 6 суток (с немедленным  |  |
| верхней части стен помещений общего пользования.  | принятием мер безопасности)  |  |
| 14)  | Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением  |  |  |
| водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего  | Не более 5 суток  |  |
| пользования  |  |  |
| 15)  | Неисправности систем автоматического управления  | Не более 5 суток  |  |
| внутридомовыми инженерными системами  |
| 16)  | Неисправности в системе освещения помещений общего  |  |  |
| пользования (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп,  | Не более 5 суток  |  |
| выключателей и конструктивных элементов светильников)  |  |  |

**Приложение №2**

**Потребитель:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «А.П.Мисюркеев»

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества**