

Общество с ограниченной ответственностью «Рейн Форест», далее именуемое «Застройщик», в лице генерального директора Дюднева Павла Анатольевича, действующего на основании устава общества, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом» (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 000120 от 28.04.2015), далее именуемое «Управляющая организация», в лице директора Торбеева Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ангарск, 32 микрорайон, дом 24 (далее – Многоквартирный дом);
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам (дольщикам) помещений в Многоквартирном доме и лицам, принявшим от застройщика (от 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, с момента такой передачи (далее совместно именуемые – Собственники помещений);
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений следующие коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных отходов, путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах Собственников помещений в Многоквартирном доме договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.5. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.6. Застройщик гарантирует Управляющей компании в течение 5 лет с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, исправлять выявленные недостатки (дефекты) общего имущества многоквартирного дома и благоустройства земельного участка, принадлежащего многоквартирному дому, которые являются следствием некачественного выполнения работ Застройщиком. Гарантийный срок устанавливается на общее имущество дома и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ.

Под гарантию не попадают недостатки (дефекты), если они непосредственно не связаны с некачественным выполнением работ Застройщиком, либо являются следствием неправильной эксплуатации, либо связаны с действиями (бездействиями) Управляющей компании или третьих лиц, либо возникли по иным причинам, не зависящим от воли и действий Застройщика. Такие недостатки (дефекты) устраняются Управляющей компанией за свой счет.

Гарантийный срок на качество помещений, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома, устанавливается в соответствии с договором долевого участия в строительстве (или иным договоре) заключенным между Застройщиком и собственником (дольщиком) помещений.

Если в период гарантийной эксплуатации дома обнаружатся дефекты, подпадающие под гарантию Застройщика, и препятствующие нормальной его эксплуатации, Застройщик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Управляющей организацией сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня получения письменного извещения Управляющей организации. Письменное извещение с требованием направить представителя может быть направлено на юридический адрес Застройщика или электронную почту Застройщика, по выбору Управляющей организации. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных дефектов Управляющая организация составляет односторонний акт самостоятельно или с привлечением квалифицированных специалистов (путем проведения экспертизы). Управляющая организация вправе потребовать от Застройщика возмещения своих расходов на проведение экспертизы, за исключением случаев, когда экспертизой будет установлено отсутствие нарушений Застройщиком строительных норм и правил или причинной связи между действиями Застройщика и обнаруженными недостатками.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана в соответствии с условиями настоящего Договора:

2.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей), требованиями технических регламентов, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг, а также норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных нормативных правовых актов.

2.1.2. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению надлежащего качества и в необходимом объеме в соответствии с обязательными требованиями, установленными

Правительством РФ, в том числе путем заключения от своего имени договоров на приобретение соответствующих коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.1.4. От своего имени заключить с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных отходов.

2.1.5. По требованию собственника помещений в Многоквартирном доме предоставлять сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, предъявленного ему к уплате, а также о наличии (об отсутствии) его задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления ему неустоек (штрафов, пеней). Предоставлять любому собственнику помещений в Многоквартирном доме письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды об объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Довести до сведения Застройщика и собственников помещений в Многоквартирном доме номера телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки по устранению аварий от собственников помещений в Многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором. Обеспечить локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки; ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки; подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

2.1.7. Обеспечить хранение и постоянную актуализацию технической документации, полученной от Застройщика согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

2.1.8. В течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, лицу, к которому в порядке, предусмотренном действующим законодательством переходят функции по управлению Многоквартирным домом.

2.1.9. При обнаружении нарушения качества коммунальных услуг (факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, зарегистрировать в электронном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация должна разместить информацию о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг на информационных стендах Многоквартирного дома.

На управляющую организацию, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением Многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление Многоквартирным домом после прекращения настоящего Договора в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных ч. 3 ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.10. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2.1.11. Содержать общее имущество в Многоквартирном доме в состоянии, обеспечивающем соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.12. Обеспечить Застройщику возможность контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном разд. 3 настоящего Договора, а также свободный доступ сотрудникам Застройщика к общему имуществу и объектам, в том числе, кладовым, не переданным Застройщиком иным лицам (собственникам).

2.1.13. Обеспечить свободный доступ к информации об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

2.1.14. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме и иных лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме составить и подписать акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, и подписан ею не позднее 12 часов с момента поступления обращения в аварийно-диспетчерскую службу.

Управляющая организация несет полную ответственность за причиненный ущерб полностью за свой счет.

2.1.15. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

2.1.16. Обеспечить при выполнении работ по настоящему договору требований техники безопасности, требований в области обеспечения противопожарной безопасности, экологических норм и требований и иных установленных нормативно требований к порядку ведения работ и оказания услуг. В случае нарушения данных требований Управляющая организация несет самостоятельно полную ответственность за свой счет.

2.1.17. Управляющая компания предоставляет гарантию качества выполненных ею работ и оказанных услуг в течение периода, установленного нормативными актами Российской Федерации. Если такой срок не установлен в нормативных актах – в течение 5 лет с момента выполнения работ и оказания услуг.

2.1.18. Установить контейнеры для накопления (сбора) ТКО по количеству, с учетом площади жилых/нежилых помещений и организовать место на площадке для сбора крупногабаритных отходов и мусора, образуемого собственниками жилых/нежилых помещений при осуществлении ремонтных работ в помещениях.

2.1.19. Уведомить собственников помещений (путем развешивания объявлений в местах общего пользования) о необходимости складировать крупногабаритные отходы и мусор, образуемый собственниками жилых/нежилых помещений при осуществлении ремонтных работ в помещениях, в специально отведенном месте на контейнерной площадке по сбору ТКО.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. В том числе Управляющая организация вправе выполнять свои обязательства по настоящему Договору как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

2.2.2. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.3. Требовать внесения платы по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.4. Производить осмотры общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия его состояния требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

2.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с ними и за их счет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

2.2.7. Осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за коммунальные услуги в пользу ресурсоснабжающей организации и иных лиц в случаях, установленных действующим законодательством.

2.2.8. Заключать от своего имени, в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме, договоры со сторонними организациями на оказание услуг (выполнение работ) для целей реализации настоящего Договора.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения ее обязанностей по настоящему Договору, а также передать Управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

2.3.2. Установить индивидуальные приборы учета в жилых/нежилых помещениях на горячее/холодное водоснабжение и электроэнергию. Предоставить Управляющей организации доступ для опломбирования индивидуальных приборов учета, если помещение не передано иному собственнику.

2.3.3. Предоставить Управляющей организации по ее запросу полные сведения о собственниках помещений, о лицах, принявших помещения по соответствующим актам, а также предоставлять такие сведения в течение 10 календарных дней с момента их изменения.

2.3.4. Незамедлительно информировать Управляющую организацию и при необходимости аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета, а также оказывать содействие в их устранении.

2.3.5. Оплачивать плату за содержание и ремонт помещений общего имущества многоквартирного дома с даты предусмотренной п.7 ст.162 Жилищного Кодекса РФ и коммунальные услуги в отношении помещений в Многоквартирном доме и до момента передачи этих помещений по передаточному акту или иному документу о передаче иным лицам, за исключением случаев, установленных настоящим договором

2.3.6. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством для лиц, заключивших договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль за действиями Управляющей организации в порядке, установленном разд. 3 настоящего Договора.

2.4.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ее обязательств по настоящему Договору.

3. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

3.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком, в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, в частности путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности выполнения работ и оказания услуг (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в уполномоченные госорганы и органы местного самоуправления для принятия мер, предусмотренных законодательством.

3.2. Акт о нарушении условий Договора составляется, в том числе в следующих случаях:

- выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ;
- причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Застройщика или собственника помещений в Многоквартирном доме или иных лиц, повлекших причинение ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3. Акт о нарушении условий Договора, составленный в порядке, установленном действующим законодательством, является основанием для применения мер ответственности к Управляющей организации, Застройщику, собственнику помещений в Многоквартирном доме или иным лицам, по вине которых произошло нарушение.

3.4. Акт о нарушении условий Договора является основанием для применения мер ответственности к Управляющей организации, Застройщику, собственнику помещений в Многоквартирном доме или иным лицам, по вине которых произошло нарушение.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора состоит из следующих составляющих:

- стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору;
- стоимости коммунальных услуг по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению;
- стоимости услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- стоимости вывоза крупногабаритных отходов, в том числе мусора, образуемого в процессе ремонтных работ жилых/нежилых помещений (далее именуемый - вывоз КГМ);
- стоимости коммунального ресурса на содержание общего имущества дома, в порядке определенном действующим законодательством (КРСОИ).

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору равен календарному месяцу.

4.3. Ежемесячная плата за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение общей площади собственника помещения Многоквартирного дома на тариф, установленный в расчете за 1 кв. м такой площади в месяц. Тариф установлен Приложением № 3 к настоящему Договору, и является соразмерным размеру платы, определенному решением органа местного самоуправления для домов, оборудованных лифтами, в порядке, установленном частью 4 статьи 158 ЖК РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые собственниками помещений в Многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.5. Размер платы по вывозу ТКО рассчитывается на основании Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

4.6. Размер платы по вывозу КГМ рассчитывается по фактическим затратам управляющей организации за вывезенные крупногабаритные отходы в текущем месяце, пропорционально площади жилого/нежилого помещения.

4.7. Размер платы за КРСОИ, рассчитывается в соответствии п.44-48 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией, а также региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области и г. Ангарска.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов или нормативов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы или нормативы со дня вступления их в силу.

4.10. Обязанности по внесению платы являются равными (как в части периодичности, так и размера) для всех собственников всех помещений и лиц, принявших от застройщика жилые помещения, нежилые помещения (кладовые (келлеры)), а также для Застройщика в отношении помещений, не переданных по акту приема-передачи и не являющихся общим имуществом.

4.11. Застройщик вносит плату за все услуги предусмотренные условиями настоящего договора в отношении помещений, не переданных по акту приема-передачи и не являющихся общим имуществом.

4.12. Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента приема от Застройщика таких помещений по соответствующему акту приема-передачи оплачивают ежемесячную плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные услуги, КРСОИ, услуги по обращению с ТКО, вывозу КГМ, самостоятельно, на основании платежного документа, выставленного Управляющей организацией.

4.13. Плата за услуги, предусмотренные п.4.3-4.7. настоящего договора, вносится не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)).

4.14. Платежные документы Управляющая организация выставляет не позднее десятого числа месяца, следующего за месяцем, за который начислена плата.

4.15. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.16. При внесении платы в сумме, недостаточной для исполнения денежного обязательства перед Управляющей организацией полностью (при наличии задолженности), Управляющая организация поступившей от Застройщика (Собственника) суммой погашает, долги за более ранние периоды в порядке их начисления, затем – пени, а в оставшейся части – текущее начисление за последний расчетный период.

4.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на плательщика.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному заключенным договорам.

4.19. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных

календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.20. Плата за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги не начисляется и не уплачивается Застройщиком в отношении кладовых, не переданных Застройщиком иным собственникам до момента такой передачи.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком и собственниками помещений в Многоквартирном доме за соответствие качества всех услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, требованиям действующего законодательства требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в Многоквартирном доме, имуществу собственников в Многоквартирном доме, ущерб жизни и здоровью, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальные услуги, Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме, которому переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме, обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные чрезвычайные и непредотвратимые, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует три месяца. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие Договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Обязательства, предусмотренные пунктом 1.6 настоящего договора действуют до истечения срока предусмотренного пунктом 1.6 настоящего договора и в том случае, когда договор управления заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий Иркутской области в связи с заключением Договора.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. По своему соглашению в порядке, установленном законодательством, Стороны вправе изменить Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3 к настоящему Договору). Внесение таких изменений стороны оформляют путем подписания дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникшие в результате заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Основные характеристики Многоквартирного дома (Приложение № 1);
- Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2);

- Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение № 3).
- Акт приемки - передачи Многоквартирного дома (Приложение № 4).

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Рейн Форест»

665826 г. Ангарск, 12А мрн, дом 8, кв.18

Телефон: 8(3955) 56-54-37

Эл.почта: rent.gruppofis@mail.ru

ОГРН 1203800014450

ИНН 3808272040 КПП 380101001

Р/с 40702810718350017124

Банк ПАО Сбербанк

К/с 30101810900000000607

БИК 042520607

Генеральный директор



/Дюднев П.А./

М.П.

Управляющая организация:

ООО «ЖилКом»

665832, г. Ангарск, 7А мрн, дом 8, пом. 80

тел. 8(3955) 67-02-10

Эл.почта: zhilcom@mail.ru

ОГРН 1133801003456,

ИНН 3801125977 КПП 380101001

р/с 40702810523090000908

ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ»

АО «АЛЬФА-БАНК» г. Новосибирск

к/с 30101810600000000774

БИК 045004774

Директор



/Д.В. Торбеев/

М.П.

Основные характеристики Многоквартирного дома

1	Адрес Многоквартирного дома	РФ, 665816, Иркутская область, город Ангарск, микрорайон 32, дом 24
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома (при его наличии)	-
3	Серия, тип постройки	Многоквартирный дом
4	Год постройки	2024
5	Реквизиты Акта ввода дома в эксплуатацию	-
6	Этажность	10
7	Количество:	
	а) жилых помещений	90
	б) нежилых помещений	49
	в) гаражных боксов	-
	г) парковочных мест	-
	д) иных помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	
	Площадь, в т.ч.:	5975,0
	а) общая площадь жилых помещений	3782,9
	б) общая площадь нежилых помещений	197,4
	в) общая площадь гаражных боксов:	-
	г) общая площадь парковочных мест:	-
	д) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме	849,6
	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома	3202,0
	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	38:26:040703:5380
	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов:	
	а) электроснабжение	Есть, центральное
	б) отопление	Есть, центральное
	в) холодное водоснабжение	Есть, центральное
	г) горячее водоснабжение	Есть, центральное
	д) водоотведение	Есть, центральное

По квартирно: площадь, сведения об ИПУ, начальные показания ИПУ – данные указаны в Техническом паспорте и будут прописаны в актах приемки-передачи квартир, после сдачи дома.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Рейн Форест»

Генеральный директор
Л.А. Дюднев/
М.П.



Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом»

Генеральный директор
Д.В. Горбеев/
М.П.



Перечень

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению в многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ангарск, мкр.32, дом 24

Перечень работ	Стоимость, руб./м ²	Периодичность работ
1. Содержание общего имущества многоквартирного дома		
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: <i>1. сухая уборка тамбуров, лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей (подметание с предварительным увлажнением)</i> <i>2. влажная уборка тамбуров, лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей мытьем)</i> <i>3. влажная протирка оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (в том числе плафонов, стен, отопительных приборов);</i> <i>4. мытье окон (с внутренней стороны без демонтажа);</i>	2,85	2 раза в месяц 1 раз в месяц 1 раз в год 1 раз в год (май-июнь)
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года: <i>1. сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см (очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега), очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см</i> <i>2. чистка придомовой территории от снега наносного происхождения или подметание такой территории, свободной от снежного покрова</i> <i>3. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (при снегопаде)</i> <i>4. очистка придомовой территории от наледи и льда (обработка наледи)</i> <i>5. очистка от мусора урн (при заполнении 90% объема);</i> Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в теплый период года: <i>1. подметание придомовой территории (в т.ч. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд)</i> <i>2. уборка придомовой территории (от случайного мусора)</i> <i>3. очистка от мусора урн, установленных возле подъездов</i>	3,76	по мере необходимости 2 раза в неделю по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости 2 раза в неделю 3 раза в неделю по мере

(при заполнении 90% объема); 4.уборка и выкашивание газонов ;		необходимости 2 раза в год
Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусороприемных камер	0,24	по графику
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	0,02	2 раза в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов (осмотры работоспособности системы вентиляции; прочистка вертикальных каналов)	0,35	3 раза в год по мере необходимости
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах (в т.ч. техническое обслуживание ОДПУ тепловой энергии, по ХВС) замена труб до 3,5м) Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	2,95	по мере необходимости 1 раз в месяц по мере необходимости 1 раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме	0,58	по мере необходимости
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (в том числе осмотр и проверка состояния, устранение неисправностей выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния; очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи)	0,28	2 раза в год по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме (техническое обслуживание, диспетчеризация, техническое освидетельствование лифтов, страхование лифтов)	1,34	1 раз в месяц 1 раз в год
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (в подвальном помещении)	0,14	по мере необходимости
Аварийное обслуживание	0,26	постоянно
Диспетчерское обслуживание	0,35	постоянно
Итого за содержание общего имущества в многоквартирном доме	13,12	

2. Расходы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (от полученных денежных средств собственников/нанимателей помещений)	3,28	
Всего:	16,40	

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Рейн Форест»

Генеральный директор

Г.А. Дюднев/

М.П.



Управляющая организация:

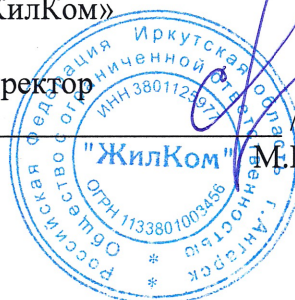
Общество с ограниченной ответственностью

«ЖилКом»

Директор

Д.В. Торбеев/

М.П.



**Перечень технической документации на Многоквартирный дом
и иных связанных с управлением
Многоквартирным домом документов**

N	Наименование документа	Количество документов	Количество экземпляров
1	Технический план на Многоквартирный дом	план	
2	Кадастровый план (карты) земельного участка.		
3	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство МКД (основные разделы: АР, ВК, ЭС, НВК, ОВ, ПС), в электронном виде		
4	Реестр собственников		
5	Сведения о нежилых помещениях в многоквартирном доме		
6	ТУ на установку ПУ (приборов учета)		
7	Проект узла учета ИТП		
8	Акт ввода в эксплуатацию ПУ (приборов учета)		
9	Паспорта установленного оборудования		
10	Акт об окончании пусконаладочных работ		
11	Акт гидравлического испытания		
12	Паспорт ИТП		
13	Схема ИТП		
14	Проект узла учета ХВС		
15	Акт допуска узла учета ХВС в эксплуатацию		
16	Паспорт на ПУ (приборов учета) ХВС		
17	Паспорт лифта		
18	Акт тех. освидетельствования лифта		
19	Паспорта на теплообменное оборудование, в том числе погодоведомое оборудование, насосное оборудование		
20	Документы на наружные сети от точки подключения выданные ресурсоснабжающими организациями до вводной арматуры		
21	Протоколы измерения сопротивления изоляции электрооборудования		
22	Акт разграничения балансовой принадлежности электрических сетей и эксплуатационной ответственности		
21	Технический отчет приемно-сдаточных испытаний электромонтажных работ		
22	Ключи от подвальных, чердачных, служебных помещений, мест общего пользования.		

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Рейн Форест»

Директор



Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом»

Директор

