

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Прибайкальская»**

Договор
Управления многоквартирным домом

ИРКУТСК

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Иркутск

«__»_____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прибайкальская», в лице генерального директора Орленко Николая Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с одной стороны, и _____

_____, паспорт (св-во о рожд)

№_____, выдан _____,

_____, паспорт (св-во о рожд)

№_____, выдан _____,

_____, паспорт (св-во о рожд)

№_____, выдан _____,

являющийся (являющиеся) собственником (собственниками) жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: _____, дом _____,

кв. _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, на основании Свидетельств о государственной регистрации права собственности на жилое помещение:

серия _____ № _____ от «__» _____ года,

серия _____ № _____ от «__» _____ года

серия _____ № _____ от «__» _____ года,

с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в договоре

Собственник – лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, зарегистрированное или признаваемое в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

МКД – многоквартирный дом.

Общее имущество в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ) – помещения в данном МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Уполномоченный представитель – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который(е) на основании решения Собственников представляет(ют) интересы всех Собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий(-ие) без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников.

Исполнитель – Управляющая компания (далее УК) – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ, которая, в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в **многоквартирном доме** (далее МКД).

Жилые помещения – квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан.

Нежилые помещения – помещения, не предназначенные для проживания граждан, и используемые для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами.

Общедоступные места в рамках данного Договора – места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды, лифтовых кабинах.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании нормативно-правовых актов.

Общедомовые приборы учета – средства измерения, используемые для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1. Предмет Договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений МКД, а также предоставление услуг по управлению МКД, направленных на обеспечение сохранности общего имущества МКД и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг, в пределах поступивших денежных средств.

Собственник поручает, а Исполнитель обязуется оказывать Собственнику (ам) услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственнику (ам) помещений в данном многоквартирном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Собственник, наниматель жилого помещения и члены его семьи, арендатор и иной законный пользователь помещения Собственника обязуется оплачивать услуги Исполнителя в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников жилых помещений МКД о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе Управляющей организации. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Состав общего имущества МКД и границы ответственности определяются ст.36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ № 491, техническим паспортом на МКД, и указан с приложения № 1 к настоящему договору.

1.5. Оказание Исполнителем Собственнику услуг по управлению общедомовым имуществом многоквартирного дома производится в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, ФЗ № 261 от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении», 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, Федеральным Законом «О защите прав потребителей» и иными действующими нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания (Исполнитель) обязана:

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

2.1.2. По Договору управления МКД (п.2 ст.162 ЖК РФ) за плату, оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту МКД надлежащего качества, согласно Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту МКД в соответствии с действующим законодательством РФ (Приложение №1 к настоящему Договору), а также предоставлять Собственникам установленного качества и в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей коммунальные услуги.

2.1.3. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

2.1.4. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, предложений, требований, претензий, заявок) Собственников, нанимателей жилых помещений и членов их семей, арендаторов и иных законных пользователей помещения Собственника, на качество предоставления Исполнителем услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту МКД, по устранению неисправностей и аварий, вести учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня их получения направлять Собственнику (потребителю) письменный ответ об их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием и дата их получения, регистрационном номере, причин отказа и принимать соответствующие полные меры по их устранению в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Исполнителем письменного обращения Собственника.

2.1.5. Не реже, чем один раз в год проводить совместно с полномочными представителями Собственников полный технический осмотр общего имущества МКД обеспечивающий своевременное выявление несоответствия общего имущества требованиям законодательства РФ с составлением Акта

осмотра технического состояния МКД (Приложение №3 к настоящему Договору), с последующим планированием работ по текущему ремонту МКД и предоставлением предварительных смет.

2.1.6. По запросу Собственников предоставлять Собственникам финансовые отчеты с актами выполненных Исполнителем работ по статьям «Содержание» и «Текущий ремонт» за прошедший квартал, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его окончания и получения Исполнителем запроса Собственника.

2.1.7. Представлять и отстаивать интересы Собственника, нанимателя жилых помещений и членов их семей, арендаторов и иных законных пользователей помещения Собственника, перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного и качественного предоставления коммунальных услуг Собственнику(ам), нанимателям и членам их семей, арендаторов и иных законных пользователей помещения Собственника.

2.1.8. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать и обеспечивать предоставление Собственнику(ам) коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.9. Все работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предусмотренные Договором, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, а также и другим действующим законодательством РФ и утвержденные на общем собрании собственников МКД, производятся Исполнителем в рамках собранных с Собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов и иных законных пользователей помещения Собственника МКД денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества МКД.

2.1.10. Вести учет доходов и расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, 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; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества МКД с Собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов и иных законных пользователей помещения Собственника, также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома. Вести техническую документацию на многоквартирный дом, отражающую техническое состояние дома.

2.1.11. Вести учет регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту временного проживания и месту постоянного жительства, оформлять и вносить изменения в поквартирные карточки на жилые помещения МКД.

2.1.12. Непосредственно после выполнения Исполнителем работ (оказания услуг) производить подписание актов сдачи-приема выполненных работ с участием представителя Исполнителя (любого лица, назначенного ответственным) и представителей Собственников (старшего по дому или по подъезду); работы и услуги считаются выполненными Исполнителем после подписания их результатов представителями Исполнителя и представителями Собственников (старшим по дому или по подъезду).

2.2. Исполнитель (Управляющая компания) имеет право:

2.2.1. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами на условиях решения общего собрания собственников помещений в МКД и с привлечением полномочных представителей Собственников в целях эффективного пользования общего имущества многоквартирного дома в интересах всех Собственников помещений без права отчуждения общего имущества МКД (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и т.п.)

2.2.2. Взыскивать ущерб с собственников, причинивших вред общему имуществу МКД, а также, жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности другим собственникам, либо, предоставленным в пользование нанимателям.

2.2.3. В соответствии с действующим законодательством РФ, обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее Собственнику жилое помещение в заранее согласованное Исполнителем с Собственниками время для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в жилом помещении Собственника и входящего в состав общего имущества Собственников в многоквартирном доме, для выполнения необходимых ремонтных работ. В случае, если Собственник, наниматель жилого помещения и члены его семьи, арендатор и иной законный пользователь помещения Собственника, препятствует доступу представителя Исполнителя для ликвидации аварии или иным образом уклоняется от исполнения требований Исполнителя о предоставлении доступа к общему имуществу МКД в согласованное время, или местонахождение Собственника не известно, Исполнитель в целях ликвидации последствий аварии, оставляет за собой право ограничить предоставление Собственнику соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии с обязательным составлением соответствующего Акта. При этом

Исполнитель не имеет права вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях без его согласия, а ответственность за причиненный Собственником ущерб другим Собственникам от аварии по его вине возлагается на Собственника жилого помещения, в котором произошла авария.

2.2.4. Осуществлять проверку поданных Собственниками, нанимателями жилых помещений, а так же членами их семей, арендаторами и иными законными пользователями помещений Собственника показаний индивидуальных приборов учета по потреблению коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.5. В случае нарушения Собственником, нанимателем жилых помещений и членами его семьи, арендаторами и иными законными пользователями помещений Собственника, положений ст. 155 Жилищного кодекса РФ, Исполнитель имеет право:

- письменно уведомить Собственника, нанимателя жилых помещений и членов их семей, арендаторов и иных законных пользователей помещения Собственника, о необходимости погашения образовавшейся задолженности;
- после вторичного письменного предупреждения приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких жилищно – коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, в случае неполной их оплаты Собственником, нанимателем жилых помещений и членами его семьи, арендатором и иным законным пользователем помещений Собственника;
- в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ взыскивать задолженность за жилищное помещение и коммунальные услуги в установленном законодательством РФ порядке;
- предъявлять лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

2.3. Собственник, наниматель жилого помещения и члены его семьи, арендатор и иной законный пользователь помещения Собственника, обязан:

2.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц за жилое (нежилое) помещение и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с начислениями Исполнителя, которые Исполнитель обязан произвести и направить Собственнику до 1-го числа текущего месяца, следующего за отчетным.

2.3.2. Уведомлять Исполнителя 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, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя и т.д.

2.3.3. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее Собственнику жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в жилом помещении и входящего в состав общего имущества Собственников в многоквартирном доме, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное Исполнителем с Собственниками время, а работников аварийных служб – в любое время. В случае, если Собственник, наниматель жилого помещения и члены его семьи, арендатор и иной законный пользователь помещения Собственника, препятствует доступу представителя Исполнителя для ликвидации аварии или иным образом уклоняется от исполнения требований Исполнителя о предоставлении доступа к общему имуществу МКД, или его местонахождение не известно, Исполнитель в целях ликвидации последствий аварии, оставляет за собой право ограничить предоставление Собственнику соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

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

2.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями МКД, установленные ЖК РФ, ГК РФ и ПП РФ № 491, Правилами и иными нормативно-правовыми актами, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях МКД.

2.3.6. 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).

2.3.7. Не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке.

2.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления. Для увеличения норм потребления электрической энергии согласовывать ее объем с энергоснабжающей организацией в установленном законом порядке с обязательным письменным уведомлением Исполнителя.

2.3.9. При наличии индивидуальных приборов учета, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и принятых Исполнителем, в установленном порядке до 25 (двадцать пятого) числа месяца текущего месяца самостоятельно подавать Исполнителю данные любым способом, в т.ч. способами допускающими возможность их удаленной передачи (телефон, сеть Интернет и др.) по потребленным Собственником коммунальным услугам в принадлежащем ему жилом помещении в вышеуказанном МКД.

2.3.10. Не загромождать строительными материалами, отходами и т.д. пути эвакуации в случае пожара, подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и помещения общего пользования МКД.

2.3.11. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

2.3.12. Незамедлительно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях инженерных сетей, оборудования и т. д. (общего имущества) в многоквартирном доме.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Контролировать деятельность Исполнителя по управлению МКД через избранных общим собранием Собственников уполномоченных представителей Собственников (старшего по дому или по подъезду), а также путем организации проведения проверок в соответствии с решением общего собрания Собственников и требовать от Исполнителя в пятидневный срок с даты обращения предоставлять в письменной форме ответы, связанные с исполнением им настоящего Договора.

2.4.2. Осуществлять контроль самостоятельно или через уполномоченных представителей Собственников использования и сохранности МКД, соответствие жилых (нежилых) помещений МКД установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ, проверять перечень, объемы, качество и периодичность оказания Исполнителем услуг и (или) выполнения работ. (в том числе и путем проведения соответствующей экспертизы).

2.4.3. Требовать от Исполнителя, в соответствии с действующим законодательством РФ, перерасчета размера оплаты отдельных видов услуг, рассчитанных исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия Собственников (потребителей), в принадлежащем им жилом помещении.

2.4.4. Вносить Исполнителю предложения по рассмотрению вопросов по изменению настоящего договора, по совершенствованию управления, содержания, ремонта МКД, его общего имущества и благоустройства его территории и устранения недостатков деятельности Исполнителя.

2.4.5. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния МКД, его общего имущества и его территории.

2.4.6. Рассматривать предложения Исполнителя по вопросам управления Исполнителем МКД, содержания, ремонта Исполнителем МКД и благоустройства его территории.

2.4.7. Предъявлять претензии Исполнителю при неисполнении и (или) ненадлежащем исполнении им условий настоящего Договора и действующего законодательства РФ, получать от ответственных лиц Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию и о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных Исполнителем услуг и (или) выполненных работ.

3. Цена договора, порядок и сроки оплаты.

На период действия настоящего Договора установлен следующий порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы:

3.1. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание _____ и текущий ремонт _____ общего имущества МКД каждым Собственником в многоквартирном доме устанавливается исходя из размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников многоквартирного дома, установленного решением их общего собрания на текущий год действия Договора либо пролонгируется на следующий год с учетом инфляции.

3.2. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками, нанимателями жилых помещений и членами их семей, арендаторами и иными законными пользователями помещений Собственника, за содержание общего имущества дома и текущий ремонт многоквартирного дома. Все денежные средства, собранные, в том числе, и за коммунальные услуги, имеют целевое назначение и отражаются Исполнителем на едином счете многоквартирного дома в соответствии с принципом пообъектного учета.

За выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору Собственник, наниматель жилого помещения и члены его семьи, арендатор и иной законный пользователь помещения Собственника, уплачивает Исполнителю вознаграждение в размере десяти процентов от фактически поступивших денежных средств по статье «содержание» и «текущий ремонт», что составляет доходную часть Исполнителя.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребления коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами государственной власти субъекта РФ (Ст. 157 ЖК РФ). Размер такой платы рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта РФ в порядке, установленном законом.

3.4. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями жилых помещений, арендаторами и иными законными пользователями помещений Собственника, не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

3.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.6. В случае, если на индивидуальном квартирном приборе учета, установленном в помещении Собственника, нанимателя жилого помещения, арендатора и иного законного пользователя помещения Собственника, 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 Исполнителем технического состояния индивидуального квартирном прибора учета, который должен производиться Исполнителем, как правило, ежеквартально, но не реже 2 раз в год.

3.7. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются из средств, находящихся на счету МКД либо дополнительно.

3.8. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту МКД, плата за потребленные Собственником коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственником, нанимателем жилого помещения и членами его семьи, арендатором и иным законным пользователем помещения Собственника до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов, в соответствии с начислениями Исполнителя, которые Исполнитель обязан произвести и направить Собственнику до 1-го числа текущего месяца. Собственник может производить такие платежи вперед за следующие месяцы проживания в принадлежащем ему жилом помещении в вышеуказанном МКД.

3.9. Услуги по настоящему Договору считаются принятыми, при отсутствии письменных претензий со стороны Собственника в течение 30 (Десяти) дней с момента окончания каждого расчетного периода. Расчетным периодом по Договору принимается с 01 по 30 число каждого месяца.

4. Ответственность Сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. 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 вышеуказанных обстоятельств.

5. Осуществление контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по Договору.

5.1. В целях контроля за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору общее собрание Собственников всех помещений в МКД обязано избрать уполномоченных представителей- совет дома, старшего по дому, старших по подъездам и письменно известить об этом Исполнителя, предоставив соответствующие документы. Уполномоченный представитель в срок, не позднее трёх календарных дней со дня его избрания, обязан сообщить Исполнителю свои контактные данные (почтовый адрес, телефон, факс, электронная почта и т.п.).

5.2. Если уполномоченный представитель собственников МКД по уважительной причине не может осуществить свои функции, то их выполняют любые собственники помещений в форме Комиссии в составе трех человек.

5.3. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Исполнителя не позднее 10 рабочих дней с даты письменного обращения за информацией о перечнях, объемах и качестве оказанных Исполнителем услуг (выполненных работ);
- проверки своевременности, объемов, качества оказания Исполнителем услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества МКД с целью подготовки предложений по его ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации, с подписанием соответствующих актов сдачи-приемки;

5.4. В случаях нарушения Исполнителем качества, объема и сроков оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома сторонами составляется соответствующий Акт в произвольной форме (в течение 2-х дней) с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Исполнитель устраняет за счет собственных средств и своими силами. После устранения недостатков уполномоченный представитель Собственников подписывает скорректированный Акт выполненных работ.

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года, вступает в силу с момента его подписания обоими сторонами. Исполнитель обязан приступить к выполнению настоящего Договора не позднее срока указанного в Протоколе об утверждении нового Договора управления многоквартирным домом (со всеми дополнениями, приложениями и разногласиями) с Собственником жилого помещения.

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

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке в случае существенного нарушения условий договора;
- в случае одностороннего отказа от исполнения договора сторонами при предварительном уведомлении за 30 дней.

6.4. Возникновение права собственности на помещение многоквартирного дома не является основанием для изменения условий настоящего договора, при этом новый Собственник помещения в течение 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности обязан заключить с Исполнителем договор управления путём присоединения к предложенному договору в целом.

7. Особые условия.

7.1. Все споры и разногласия, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения взаимного соглашения - в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Срок ответа на претензию – 10 дней с момента получения претензии.

7.2. При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета за счет собственных или привлеченных денежных средств Исполнителем, затраты, понесенные Исполнителем на установку и обслуживание указанного в настоящем пункте оборудования, компенсируются Собственниками данного многоквартирного дома пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения.

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

- 7.3.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Исполнителем.
- 7.3.2. Приложение № 2 – Перечень и периодичность работ и услуг, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.
- 7.3.3. Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- 7.3.4. Приложение № 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 7.3.5. Приложение № 5 – Стандарты качества коммунальных услуг.
- 7.3.6. Приложение № 6 – Предельные сроки исполнения заявок населения, устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.
- 7.3.7. Приложение № 7 – Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

7.4. Настоящим Собственник подтверждает, что согласен ежемесячно получать в вышеуказанном МКД счета-квитанции Исполнителя на оплату потребленных услуг и выполненных работы по содержанию и текущему ремонту МКД, за потребленные Собственником коммунальные услуги в соответствии с начислениями Исполнителя, которые Исполнитель обязан произвести и направить Собственнику до 1-го числа текущего месяца, следующего за отчетным.

7.5. Настоящим Собственник подтверждает, что согласен на получение уведомлений от Исполнителя путем размещения соответствующей информации на информационных досках в подъезде МКД.

7.6. Настоящим Собственник подтверждает, что согласен на обработку его персональных данных для правильного начисления платежей за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт МКД.

5. Реквизиты сторон:

«Исполнитель»:	«Собственник» (представитель собственника):
ООО «УК «Прибайкальская» Адрес юридический: 664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48 Адрес фактический: 664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117 ИНН 3849011544, КПП 380801001 Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск, ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195 КПП 775001001 ОКПО 00032537 БИК 042520607 к/с 30101810900000000607 р/с 40702810518350069440 Генеральный директор _____ /Н.Н. Орленко/ М.п.	1. ФИО _____ _____ Подпись 2. ФИО _____ _____ Подпись 3. ФИО _____ _____ Подпись

Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Исполнителем:

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. 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» **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 малых форм, озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

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.

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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до выводных контактов первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.

Границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Собственником помещения.

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

На системах горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (входной патрубков первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

На системах отопления – стояки, регулирующая и запорная арматура элеваторного узла, общедомовые приборы учета тепловой энергии и др.)

На системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

На системе электроснабжения – выводные контакты первого коммутационного аппарата(защитные автоматы), 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 балансовой и эксплуатационной ответственности между собственником жилья и обслуживающей организацией:

- 1. По сетям водоотведения - место соединения стояка с подводкой к санитарным приборам.**
- 2. По сетям горячего, холодного водоснабжения - до первого отсечного вентиля.**
- 3. По сетям системы отопления – первое соединение (сварное, резьбовое) от стояка системы.**
- 4. По сетям электроснабжения - выводные контакты первого коммутационного аппарата (защитные автоматы), через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии.**

ООО «УК «Прибайкальская»

Адрес юридический:
664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48
Адрес фактический:
664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117
ИНН 3849011544, КПП 381201001
Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск,
ИНН 7707083893
ОГРН 1027700132195
КПП 775001001
ОКПО 00032537
БИК 042520607
к/с 30101810900000000607
р/с 40702810518350069440

Генеральный директор

М.п.

_____/Н.Н. Орленко/

Собственник
(представитель собственника)

1. ФИО _____

_____ Подпись

2. ФИО _____

_____ Подпись

3. ФИО _____

_____ Подпись

Перечень и периодичность работ и услуг, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме:

Перечень работ и услуг	Периодичность работ
I. Содержание помещений общего пользования	
Мытье окон и дверных стекол в подъездах	ежегодно, 2 раза в год (май, сентябрь)
Подметание полов лестничных площадок и маршей	еженедельно, 3 раза в неделю
Мытье полов лестничных площадок и маршей	ежемесячно, 2 раза в месяц (в летний период времени)
Влажная протирка стен	4 раза в год (ежеквартально)
Протирание пыли с подоконников, радиаторов и перил в местах общего пользования	еженедельно
II. Уборка придомового земельного участка	
Подметание земельного участка в летний период	3 раза в неделю в теплый период
Уборка мусора с газона	3 раза в неделю в теплый период
Выкашивание газонов	3 раза в год (июнь, июль, август)
Очистка усовершенствованных покрытий от наледи и уплотненного снега	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц в холодное время года
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости, не позднее 8 часов после начала снегопада
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	1 раз в неделю в холодное время года
Транспортные расходы (вывоз листвы и снега)	по мере необходимости
III. Ремонт и содержание конструктивных элементов зданий	
Герметизация швов и трещин стеновых панелей	по мере необходимости
Осмотр частей водосточных труб: отливов (отметов), ухватов для водосточных труб, осмотр правильности установки водосточных труб	2 раза в год
Смена ухватов для водосточных труб, ремонт водосточных труб, отливов	по мере необходимости
Смена стекол в деревянных переплетах при площади стекла до 0,25 м ²	по мере необходимости
Ремонт оконных переплетов	по мере необходимости
Ремонт дверных полотен	по мере необходимости
Заделка выбоин в полах бетонных площадью до 1 м ²	по мере необходимости
Ремонт перил деревянных	по мере необходимости
Ремонт прямков	по мере необходимости
Восстановление и ремонт отмостки	по мере необходимости
Осмотр вентиляционных коробов, шахт, вытяжек	2 раза в год
Ремонт вент. коробов, шахт, вытяжек	по мере необходимости
Укрепление оконных и дверных приборов	по мере необходимости
Смена дверных приборов (ручек-скоб, шпингалетов, пружин, петель)	по мере необходимости
Текущий ремонт подъездов (побелка, покраска)	1 раз в 3 года, на основании решения собственников
Ремонт малых форм (малярные, плотницкие работы)	по мере необходимости
IV. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
Смена вентиля	по мере необходимости
Смена внутренних трубопроводов из чугунных канализационных труб	по мере необходимости
Смена внутренних трубопроводов из стальных труб диаметром от 20мм до 32мм	по мере необходимости

Восстановление разрушенной изоляции	2 раза в год
Антикоррозионное покрытие трубопроводов	1 раз в год
Текущий ремонт рамки ХВ	1 раз в год
Текущий ремонт тепловых узлов (проверка тех. состояния - мелкий ремонт, побелка, покраска или мытье труб, задвижек)	по мере необходимости
Ремонт вентилей	по мере необходимости
Очистка канализационной сети внутренней	по мере необходимости
Обслуживание и ремонт электроустановок жилых домов	по мере необходимости
Осмотр системы отопления, водоснабжения и канализации в местах общего пользования	1 раз в год
Промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год
Запуск системы отопления	1 раз в год
Замеры параметров ТУ с осмотром	1 раз в неделю в отопительный период
Подчеканка канализационного трубопровода	по мере необходимости
Гидравлическое испытание трубопроводов систем отопления, водопровода и горячего водоснабжения	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
Регулировка регуляторов температуры	1 раз в неделю в отопительный период
Установка заглушек на трубопроводы диаметром до 100 мм	по мере необходимости
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	2 раза в год
V. Аварийное обслуживание по договору	по договору
VI. Дератизация и дезинсекция	по мере необходимости (не менее 1 раза в год)
VII. Затраты на освещение мест общего пользования	по мере необходимости
VIII. Вывоз твердых бытовых отходов (с учетом захоронения ТБО)	по договору – 3-4 раза в неделю

ООО «УК «Прибайкальская»

Адрес юридический:
664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48
Адрес фактический:
664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117
ИНН 3849011544, КПП 380801001
Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск,
ИНН 7707083893
ОГРН 1027700132195
КПП 775001001
ОКПО 00032537
БИК 042520607
к/с 30101810900000000607
р/с 40702810518350069440

Собственник
(представитель собственника)

1. ФИО _____

_____ Подпись

2. ФИО _____

_____ Подпись

3. ФИО _____

_____ Подпись

Генеральный директор _____/Н.Н. Орленко/

М.п.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома:

А. Аварийно-диспетчерское обслуживание: 1. Организация услуг по диспетчерскому сопровождению принимаемых заявок населения. 2. Нижеуказанные работы выполняются только при их обнаружении, требующие незамедлительного выполнения: а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - установка бандажей на трубопроводе; - ликвидация засора канализации внутри строения; - ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; - заделка свищей и зачеканка раструбов; - замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; - выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; б) центральное отопление: - <u>ремонт</u> и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; - ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - смена небольших участков трубопровода (до 2 м); - выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода; в) электроснабжение: - замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; - замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; - ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; - замена плавких вставок в электрощитах; г) сопутствующие работы при ликвидации аварий: - отрывка траншей; - откачка воды из подвала; - вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.			
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: <table border="1"> <tr> <td> 1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. 2. Снятие пружин на входных подъездных дверях. 3. Консервация системы центрального отопления. </td><td> 4. Расконсервация и ремонт поливочной системы. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. 6. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. 7. Ремонт просевших отмосток. </td></tr> </table>		1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. 2. Снятие пружин на входных подъездных дверях. 3. Консервация системы центрального отопления.	4. Расконсервация и ремонт поливочной системы. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. 6. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. 7. Ремонт просевших отмосток.
1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. 2. Снятие пружин на входных подъездных дверях. 3. Консервация системы центрального отопления.	4. Расконсервация и ремонт поливочной системы. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. 6. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. 7. Ремонт просевших отмосток.		
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период. <table border="1"> <tr> <td> 1. Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления, подготовка и сдача элеваторного узла, системы отопления к осенне-зимнему периоду. 2. Утепление чердачных перекрытий. 3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи. 6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках. </td><td> 7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 8. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования, а также, оконных и дверных заполнений. 9. Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях. 10. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях. 11. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки. 12. Утепление оконных и дверных проемов 13. прочистка и утепление дымовентиляционных каналов. 14. Установка пружин, доводчиков на входных подъездных дверях. </td></tr> </table>		1. Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления, подготовка и сдача элеваторного узла, системы отопления к осенне-зимнему периоду. 2. Утепление чердачных перекрытий. 3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи. 6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.	7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 8. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования, а также, оконных и дверных заполнений. 9. Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях. 10. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях. 11. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки. 12. Утепление оконных и дверных проемов 13. прочистка и утепление дымовентиляционных каналов. 14. Установка пружин, доводчиков на входных подъездных дверях.
1. Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления, подготовка и сдача элеваторного узла, системы отопления к осенне-зимнему периоду. 2. Утепление чердачных перекрытий. 3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи. 6. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.	7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 8. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования, а также, оконных и дверных заполнений. 9. Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях. 10. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях. 11. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки. 12. Утепление оконных и дверных проемов 13. прочистка и утепление дымовентиляционных каналов. 14. Установка пружин, доводчиков на входных подъездных дверях.		

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:	
1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. 2. Ревизия отсечной запорной арматуры. 3. Уплотнение сгонов на границе ответственности. 4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках в местах общего пользования и по границам ответственности. 5. Укрепление трубопроводов. 6. Проверка канализационных вытяжек.	7. Прочистка внутренней канализации. 7. Мелкий ремонт изоляции трубопроводов. 8. Устранение мелких неисправностей на электропроводке в рамках границ ответственности. 9. Ремонт, смена штепсельных розеток, выключателей, патронов, протяжка контактов, замена предохранителей, снятие контрольных показаний приборов учета электрической энергии, замена ламп в технических помещениях.
Д. Прочие работы:	
1. Регулировка и наладка системы центрального отопления. 2. Регулировка и наладка системы вентиляции. 3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления. 4. Очистка и промывка водопроводных кранов. 5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. 6. Удаление с крыш снега и наледей и их вывоз. 7. Обеспечение температурного режима в подъездах, на лестничных площадках мест общего пользования. 8. Очистка кровли от мусора, листьев, грязи. 9. Уборка и очистка придомовой территории. 10. Уборка подсобных и вспомогательных помещений. 11. Вывоз твердых бытовых отходов.	12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках. 13. Удаление мусора их дома и его вывоза. 14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и загрузочных клапанов. 15. Техническое обслуживание общих коммуникаций, оборудования, технических устройств, в т.ч. лифтов, приборов учета. 16. Установка и окраска урн. 17. Окраска решетчатых ограждений, ворот, скамеек. 18. Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями. 19. Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок. 20. Освещение мест общего пользования. 21. Дезинсекция, дератизация.

ООО «УК «Прибайкальская»

Адрес юридический:
664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48
Адрес фактический:
664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117
ИНН 3849011544, КПП 380801001
Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск,
ИНН 7707083893
ОГРН 1027700132195
КПП 775001001
ОКПО 00032537
БИК 042520607
к/с 30101810900000000607
р/с 40702810518350069440

Генеральный директор _____ /Н.Н. Орленко/
М.п.

Собственник
(представитель собственника)

1. ФИО _____

_____ Подпись

2. ФИО _____

_____ Подпись

3. ФИО _____

_____ Подпись

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома*:

1. Благоустройство прилегающих территорий (ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек и др., расположенных на придомовой территории дома).
2. Ремонт, замена и установка малых форм, детских, спортивных площадок и их комплектующих частей.
3. Замена труб общего пользования ГВС в квартирах.
4. Замена труб общего пользования канализации в квартирах.
5. Замена труб канализации по подвалу.
6. Замена труб общего пользования отопления в квартирах без замены отопительных приборов.
7. Замена труб розлива ХВС, ГВС по подвалу.
8. Замена труб розлива системы отопления по подвалу.
9. Замена труб общего пользования ХВС и ГВС в квартирах.
10. Остекление подъездов.
11. Восстановление водосточных труб.
12. Ремонт и изготовление крыльца.
13. Ремонт кровли (с частичной заменой асбестоцементных листов, деревянных и металлических элементов кровли).
14. Ремонт оконных блоков мест общего пользования.
15. Ремонт отмостки.
16. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов.
17. Ремонт между панельных швов, термошвов.
18. Ремонт подвальных дверей.
19. Ремонт подъездного отопления, включая отопительные приборы.
20. Ремонт подъездных дверей.
21. Ремонт подъездов.
22. Ремонт тепловых пунктов.
23. Ремонт водомерных узлов.
24. Ремонт чердачных люков.
25. Замена подвальных дверей.
26. Замена подъездных дверей.
27. Замена запорной арматуры.
28. Замена (установка) задвижек.
29. Ремонт запорной арматуры.
30. Замена чердачных люков.
31. Установка, замена, ремонт, поверка коллективных приборов учета.
32. Установка и ремонт средств автоматики и регулировки на системах инженерного оборудования многоквартирного дома.
33. Установка (замена) фильтров.
34. Восстановление работоспособности крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
35. Ремонт (замена) вводно-распределительных устройств.
36. Ремонт (замена) этажных эл. щитов.
37. Ремонт (замена) осветительных установок помещений общего пользования.
38. Ремонт (замена) сетей (кабельных линий) от внешних границ ответственности многоквартирного дома до первого коммутационного аппарата, через которое запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.
39. Установка, поверка (замена) коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии и тепловой энергии.

* Данный перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняется Исполнителем при наличии денежных средств по статье «Текущий ремонт», исходя из технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

ООО «УК «Прибайкальская»

Адрес юридический:

664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48

Адрес фактический:

664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117

ИНН 3849011544, КПП 380801001

Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск,

ИНН 7707083893

ОГРН 1027700132195

КПП 775001001

ОКПО 00032537

БИК 042520607

к/с 30101810900000000607

р/с 40702810518350069440

Генеральный директор

_____/Н.Н. Орленко/

Собственник
(представитель собственника)

1. ФИО _____

_____ Подпись

2. ФИО _____

_____ Подпись

3. ФИО _____

_____ Подпись

Стандарты качества и перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам в многоквартирном доме.

Стандарты качества коммунальных услуг должны соответствовать требованиям законодательства РФ и обеспечивать:

- безопасность потребления в количестве, необходимом Собственнику (заказчику услуг);
- непрерывность потребления.

Для защиты прав потребителей коммунальных услуг - Собственников (в связи с тем, что потребители не имеют возможности выбирать организации, которые их оказывают) информируем об обязательных требованиях к стандартам качества услуг: потребительским свойствам услуг и режиму их предоставления.

Потребительскими свойствами коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Исполнителем в многоквартирном доме являются:

- по теплоснабжению - температура воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению - параметры электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению - гигиенические требования по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетный расход воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению - гигиенические требования по составу и свойствам, температура нагрева подаваемой воды, а также расчетный расход воды в точке разбора;
- по канализации - режим отведения сточных вод.

ООО «УК «Прибайкальская»

Адрес юридический:

664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48

Адрес фактический:

664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117

ИНН 3849011544, КПП 380801001

Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск,

ИНН 7707083893

ОГРН 1027700132195

КПП 775001001

ОКПО 00032537

БИК 042520607

к/с 30101810900000000607

р/с 40702810518350069440

Генеральный директор

_____/Н.Н. Орленко/

М.п.

Собственник
(представитель собственника)

1. ФИО _____

_____ Подпись

2. ФИО _____

_____ Подпись

3. ФИО _____

_____ Подпись

**Предельные сроки исполнения заявок населения, устранения неисправностей
при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта
отдельных частей жилых домов и их оборудования**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
- в зимнее время	1 сут.
- в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а так же лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Лифт	
1 Неисправности лифта	не более 1 сут.

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов (Собственников, потребителей)

Укрупненные нормативы продолжительности ремонта жилья домов

Вид текущего ремонта	Ед. изм.	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 кв.м общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	То же	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	То же	8

Текущий ремонт жилого дома проводится в сроки согласно рекомендуемой таблицы в пределах имеющегося финансового обеспечения. При нехватке необходимого денежного обеспечения «Исполнитель» предупреждает о приостановке выполнения работ до обеспечения его нехватящего ресурса.

ООО «УК «Прибайкальская»

Адрес юридический:

664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48

Адрес фактический:

664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117

ИНН 3849011544, КПП 380801001

Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск,

ИНН 7707083893

ОГРН 1027700132195

КПП 775001001

ОКПО 00032537

БИК 042520607

к/с 30101810900000000607

р/с 40702810518350069440

Генеральный директор

_____ /Н.Н. Орленко/

М.п.

Собственник
(представитель собственника)

1. ФИО _____

_____ Подпись

2. ФИО _____

_____ Подпись

3. ФИО _____

_____ Подпись

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

№ п/п	Наименование услуг, работ, в том числе с уточнением по группам жилищного фонда с учетом качества жилья	Плата за содержание и ремонт жилого помещения за 1 м ² общей площади жилого помещения
Капитальные жилые дома монолитные, имеющие все виды благоустройства, без лифта и мусоропровода		
1.1.	Содержание общего имущества	
1.2.	Текущий ремонт общего имущества	
Капитальные жилые дома монолитные, имеющие все виды благоустройства, с лифтом и мусоропроводом		
2.1.	Содержание общего имущества	
2.2.	Текущий ремонт общего имущества	

ООО «УК «Прибайкальская»

Адрес юридический:

664007, г. Иркутск, Карла Либнехта, 48

Адрес фактический:

664082, г. Иркутск, м-н Университетский, 117

ИНН 3849011544, КПП 380801001

Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск,

ИНН 7707083893

ОГРН 1027700132195

КПП 775001001

ОКПО 00032537

БИК 042520607

к/с 30101810900000000607

р/с 40702810518350069440

Генеральный директор

_____/Н.Н. Орленко/

М.п.

Собственник

(представитель собственника)

1. ФИО _____

_____ Подпись

2. ФИО _____

_____ Подпись

3. ФИО _____

_____ Подпись

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.	ООО «УК «Прибайкальская»: 664082, г. Иркутск, м-н Университетский, д. 117 РЕЖИМ РАБОТЫ ООО «УК «Прибайкальская»: понедельник – пятница с 9.00 до 18.00 (перерыв с 13 до 14. 00), суббота с 09.00 до 13.00 (без перерыва на обед), воскресенье – выходной день. РЕЖИМ РАБОТЫ БУХГАЛТЕРИИ: вторник - пятница с 9.00 до 18.00 (обед с 13.00 до 14.00), в субботу с 10.00 до 13.00, четверг – не приёмный день (работа с документами) ПРИЕМ ГРАЖДАН ГЕН. ДИРЕКТОРОМ: среда с 09.00 до 13.00	
2.	Единая диспетчерская служба администрации г. Иркутска	24-25-04
3.	Аварийно – диспетчерская служба ООО «УК «Прибайкальская»	73-27-47
4.	МУП ПУ «Водопроводно – канализационное хозяйство»	22-82-70
5.	Южные электрические сети	79-23-71
6.	Диспетчерская – лифтовая служба	62-16-47, 94-02-44
7.	Пункты приема платежей: терминалы Системы Город, бухгалтерия ООО «УК «Прибайкальская»	31-04-85
8.	Управление МЧС по Иркутской области	399-999