

Договор управления многоквартирным домом

г. Иркутск

«__» _____ 20__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет», ОГРН 1053808178203 ИНН 3808129402, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Ткаченко Светланы Юрьевны, действующей на основании Устава и гражданин паспорт _____ серии _____ N _____ выдан (когда) _____ (кем) _____ код подразделения _____, собственник жилого помещения - квартиры N _____ в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, _____, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности N _____ от _____, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ,

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

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

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, _____, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить весенне-осенние технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома не позднее первого квартала на текущий год. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются **Приложением № 1** к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется **Приложением № 2**. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома ежедневно с понедельника по пятницу с 8 00 до 17 00 в офисе ООО Приоритет по адресу г. Иркутск, ул. Поленова 11 и по тел. 53-83-43, в выходные и праздничные дни, а так же по договору ежедневно с 17 00 до 8 00 по тел. ООО «Аварийная служба» 29-18-16, 29-15-07

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на сайте в сети интернет или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, путем вывешивания объявлений:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 20 числа текущего месяца за предыдущий месяц.

4.1.13. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб. Информация размещается на досках объявлений у подъездных дверей.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.17. По требованию Собственника подписывать доверенности на получение пенсий и пособий, выдавать справки с места жительства, а так же об отсутствии задолженности по квартирной плате и плате за коммунальные услуги .

4.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.19. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.1.20. Организовать начисление платежей, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовых книг, поквартирных карточек и др. документов паспортного стола и бухгалтерии по квартирной плате.

4.1.21. На основании решения собственников сдавать в аренду места общего пользования собственников многоквартирных домов.

4.1.22. Организовать накопление отработанных ртутьсодержащих ламп, с включением расходов в тариф «содержание» жилья.

4.1.23. Проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий.

4.2. Управляющая компания вправе:

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

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником с 23 до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Иркутска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.10. Осуществлять обработку персональных данных собственников, а так же членов их семей в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных поставщикам предоставляемых услуг.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Самостоятельно осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

4.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Своевременно, в течении 5 дней после произошедших изменений, предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф. И. О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании

Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение и к общедомовым инженерным коммуникациям представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической **сети** _____ кВт, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Иркутска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Предоставлять Управляющей компании в период с 23 по 25 числа каждого месяца показания приборов учета.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.19. Предоставить Управляющей компании право на обработку своих персональных данных **Приложение №4** в целях исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.20. Собственники нежилых помещений заключают следующие дополнительные договоры:

1. Договор на содержание, ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома и уборку придомовой территории с Управляющей компанией;

2. Договор на холодное водоснабжение и водоотведение с МУП ПУ ВКХ;
3. Договор на горячее водоснабжение и отопление с ООО ИГТСК;
4. Договор на вывоз мусора с МУП САХ;
5. Договор на отпуск электрической энергии с ОАО Иркутскэнергосбыт.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Иркутска нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- управление многоквартирным домом;
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении N 1.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается Управляющей компанией, в соответствии с тарифами принятыми органами власти г. Иркутска, либо с применением коэффициента инфляции или максимальных индексов изменения размера платы.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Иркутска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату для юридических лиц). В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются

органами социальной защиты в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату для юридических лиц.

Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника посредством размещения информации на досках объявлений, информационных стендах в офисе Управляющей компании, на сайте в сети интернет ooo-irk.prioritet.ru.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору при определении собственниками дополнительного тарифа. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Иркутска. Перерасчет платы по услугам «управление», «содержание», «ремонт» и «отопление» не производится.

5.13. Текущие тарифы на оказываемые Управляющей компанией услуги определены в **Приложении №3** к настоящему договору.

6. Ответственности сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных

разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, произвести доначисление платы в соответствии с условиями настоящего договора.

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

6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг требованиям действующего законодательства, если не докажет, что несоответствие предоставленных собственнику услуг произошло не по вине управляющей компании.

6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок с 01.01.2013г. до 31.12.2013г..

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон за 30 дней до окончания срока Договора управления о его прекращении по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты сторон

Собственник:

паспорт _____ N _____

выдан _____

когда «___» _____ 20____

зарегистрирован по месту постоянного проживания:

/ /

подпись

Управляющая компания:

юр. адрес: 664007 г. Иркутск, ул. Дек. Событий 1056

факт. адрес: 664007 г. Иркутск, ул. Поленова 11 т.53-10-36, 53-83-43, 53-83-26. Факс № 53-10-36

ОГРН: 1053808178203

ИНН: 3808129402

р/с 40702810400000002267

в АКБ «Радиан» (ОАО) г. Иркутск

к/с 30101810900000000827 БИК 042520827

Руководитель:

Директор ООО «Приоритет»

_____ Ткаченко С.Ю.

Приложение N 1

к Договору N ____
от «__» _____ 20__г.

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: _____

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.6. Проверка заземления ванн.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Мелкий ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли. Мелкий ремонт шиферной кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

- 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Опрессовка систем центрального отопления. Промывка системы центрального отопления по дополнительному договору.
 - 5.3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
 - 5.4. Удаление с крыш снега и наледей.
 - 5.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
 - 5.6. Уборка и очистка придомовой территории.
 - 5.7. Уборка вспомогательных помещений.
 - 5.8. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.
 - 5.9. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
 - 5.10. Уход за зелеными насаждениями.
 - 5.11. Посыпка территорий песком в зимнее время.
 - 5.12. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов, по обращениям граждан.
 - 5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

- 1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
- 3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- 4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена участков водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).
- 7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
- 11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- 14. Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

15. К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления (при отсутствии отсечных вентилей на подводке к радиатору), стояки отопления и подводка к радиатору до первого отключающего устройства и отключающие устройства (при наличии отсечных вентилей);

- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, в жилых помещениях;

- все инженерные коммуникации, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

Границей эксплуатационной ответственности Управляющей компании на внутренних коммуникациях является:

1. На системах холодного и горячего водоснабжения и отопления – отсечные вентили в квартирах (если имеются). При отсутствии отсечных вентилей – место врезки подводов к стояку.

2. На системе водоотведения – соединение квартирной гребенки до общего стояка канализации

3. На электрических сетях – присоединение вводного провода на контактах индивидуальных приборов учета электрической энергии

Перечень дополнительных услуг по управлению многоквартирным домом

1. Услуги паспортного стола (регистрация и снятие с регистрации по месту жительства (пребывания), выдача справок, оформление и прием документов для получения паспортов РФ).

2. Услуги бухгалтерии по квартирной плате (начисление квартирной платы и платы за коммунальные услуги; ведение лицевого счета; подготовка и передача информации в органы социальной защиты для предоставления населению мер социальной поддержки; выдача справок).

3. Услуги диспетчерской службы (прием и оформление заявок населения)

4. Оформление доверенностей на получение пенсий, пособий, степендий.

Собственник

Директор ООО «Приоритет»

_____/ / _____ Ткаченко С.Ю.
Ф. И. О.

Приложение 2

**Сроки выполнения
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме**

Вид работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка	Один раз в неделю
Очистка и влажная уборка мусорных камер	Один раз в неделю

Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	два раз(а) в год
Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	два раз(а) в год
Уборка чердачного и подвального помещений	По мере необходимости
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	
Подметание земельного участка в летний период	пять раз в неделю
Полив тротуаров	один раз в неделю
Уборка мусора с газона, очистка урн	Пять раз в неделю
Уборка мусора на контейнерных площадках	Пять раз в неделю
Стрижка газонов	Три раз(а) в год
Подрезка деревьев и кустов	Один раз в год
Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По необходимости один раз в год
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	Пять раз(а) в неделю
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ - не позднее трех часов после начала снегопада.
3. Услуги по вывозу бытовых отходов	
Вывоз твердых бытовых отходов	пять раз в неделю
Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления один раз в неделю силами МУП САХ
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств:	
Прочистка канализационного лежака	По мере необходимости
Проверка исправности канализационных вытяжек	Один раз в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	По заявке собственников
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	Один раз в 3 года
Регулировка и наладка систем отопления	Ежемесячно в отопительный период
Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Согласно установленным срокам
6. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
Устранение аварии:	

на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения	незамедлительно после получения заявки диспетчером
на системах канализации	в течение суток после получения заявки диспетчером
на системах энергоснабжения	в течение 8 часов после получения заявки диспетчером
Выполнение заявок населения:	
Протечка кровли	Трое суток
Нарушение водоотвода	Трое суток
Замена разбитого стекла	Пять суток
Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	Семь суток
Неисправность электрической проводки оборудования	Восемь часов
Неисправность лифта	Не более суток с момента получения заявки
7. Прочие услуги	
Дератизация	По мере необходимости
Дезинсекция	По мере необходимости
Обслуживание антенного хозяйства	В течении двух суток

Собственник

Директор ООО «Приоритет»

Ф. И. О.

Ткаченко С.Ю.

Приложение № 3

Структура тарифов на предоставляемые услуги Многоквартирного дома _____

Стоимость содержания 1м2 общей площади жилых зданий по статьям затрат на 2012 г.

№ п/п	Наименование статей затрат	Структура затрат, руб./м2
I	Содержание жилья	
1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	0,47
2	Содержание внутридомового инженерного оборудования	1,68
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории	2,51
4	Материалы на содержание жилья (по факту за 2011 г. с учетом инфляции)	0,6
5	Аварийное обслуживание	0,55
6	Вывоз и размещение бытовых отходов	1,15
7	Освещение мест общего пользования	0,26
8	Санитарное состояние лестничных клеток	1,9
9	Обслуживание общедомовых приборов учета	1,09
10	Проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	
11	Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в	

	спец. организации	
12	Общексплуатационные расходы:	
12.1	Затраты на управление многоквартирным домом	2,10
12.2	Услуги паспортного стола, бухгалтера по начислению коммунальных платежей	0,3
12.3	Услуги банка	0,28
12.4	Прочие прямые расходы	0,14
12.5	Налог УСН	0,82
12.6	Рентабельность	0,15
	Всего:	14,00
II	Ремонт жилья	5,35
III	Всего: содержание и ремонт жилья	19,35

Собственник

Директор ООО «Приоритет»

_____ /
Ф. И. О.

_____ Ткаченко С.Ю.

Приложение №4

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Я, _____

(Фамилия, Имя, Отчество, полностью)

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____

вид документа, удостоверяющего личность

_____ (кем и когда)

зарегистрирован(ная) по

адресу: _____

настоящим даю свое согласие на обработку ООО Приоритет, 664007, г. Иркутск, ул. Поленова 11 (далее - Оператор) (включая получения от меня и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) моих персональных данных и подтверждаю, что, давая такое согласие, я действую своей волей и в своем интересе.

Согласие дается мною для целей осуществления Оператором начисления и сбора оплаты за принадлежащее мне на праве собственности, жилое помещение, коммунальные и иные услуги, а так же в целях предоставления мне информации об оказываемых Оператором услугах и распространяется на следующую информацию: мои фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес (номер лицевого счета, номер дома, номер квартиры, общая площадь) и любая другая информация, относящаяся к моей личности, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Оператору (далее - Персональные данные).

Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, после чего может быть отозвано путем направления мною соответствующего письменного уведомления Оператору не менее, чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Настоящим я признаю, что:

- обработка Персональных данных осуществляется Оператором с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление различных перечней.

- Оператор вправе в необходимом объеме раскрывать информацию обо мне лично (включая мои персональные данные) третьим лицам, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Примечание:

В случае недееспособности субъекта персональных данных согласие на обработку его персональных данных дает в письменной форме законный представитель субъекта персональных данных.

В случае смерти субъекта персональных данных согласие на обработку его персональных данных дают в письменной форме наследники субъекта персональных данных, если такое согласие не было дано субъектом персональных данных при жизни.

подпись _____(ФИО)_____

«__»_____20__г.