

Договор управления № _____

г. Иркутск

« _____ » _____ 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альтернатива», именуемое в дальнейшем "**Исполнитель**", в лице директора Хлебникова Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны и _____ именуемый(ая) в дальнейшем "**Потребитель**", являющийся(аяся) собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Иркутск, _____, квартира № _____ общей площадью _____ кв.м. (в т.ч. _____ м² отапливаемых помещений), именуемые совместно "**Стороны**", заключили настоящий Договор (далее — "**Договор**").

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору **Исполнитель** по заданию **Потребителя**, в течение согласованного в пункте 5.1 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 3 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг по холодному водоснабжению и водоотведению.

1.2. Состав общего имущества перечислен в Приложения № 1 к настоящему Договору. В состав общего имущества не входят: обогревающие элементы (радиаторы) системы отопления, ответвления внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, горизонтальные трубы водоотведения от санприборов до канализационного стояка, внутриквартирная система электроснабжения (в т.ч. квартирный прибор учета электрической энергии, аппаратура защиты и другое электрическое оборудование, расположенное в квартире) и т.д.

1.3. На момент заключения Договора в жилом Помещении **Потребителя** проживают (работают):

	Фамилия, имя, отчество	Примечания

2. Права и обязанности Сторон

2.1. **Исполнитель** обязан:

2.1.1. Оказывать **Потребителю** услуги по содержанию (Приложения № 2 и 3) и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять потребителю коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение) в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Постановление Правительства РФ № 354 от 6.05.11г.), «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (Постановление Правительства от 3 апреля 2013 г. N 290) и Договором.

2.1.2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, принимать от **Потребителя** и пользующихся его помещением лиц заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки **Потребителя** в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг **Потребителям**.

2.1.5. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги: при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Приложение № 4), а также за период временного отсутствия **Потребителя**.

- 2.1.6.** Производить по требованию **Потребителя** проверку начисления платы и выдавать **Потребителю** документы, содержащие правильно начисленные платежи, выписки из лицевого счета, справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдаваемые **Потребителю** документы по его просьбе должны быть заверены подписью и печатью.
- 2.1.7.** Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета, предоставлять **Потребителю** по его требованию в течение 10 рабочих дней возможность ознакомиться со сведениями обоих показаний.
- 2.1.8.** Принимать от **Потребителей** показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.
- 2.1.9.** Проводить проверку состояния и показаний индивидуальных приборов учета не чаще одного раза в три месяца или в случае непредставления **Потребителем** их показаний более трех месяцев подряд. Проверка осуществляется в следующем порядке:
- **Исполнитель** направляет **Потребителю** письменное извещение;
 - **Потребитель** в течение 7 дней письменно сообщает **Исполнителю** дату и время допуска в помещение.
- 2.1.10.** Уведомлять **Потребителей** (не реже 1 раза в квартал, путем указания в платежных документах):
- о необходимости ежемесячной передачи (до 26-го числа текущего месяца) **Исполнителю** показаний индивидуальных приборов учета;
 - о применении для определения размеров платы за коммунальные услуги среднемесячных объемов и нормативов потребления, в случаях непредставления **Потребителем** показаний или не допуске **Исполнителя** в помещение;
 - о применении для определения платы за коммунальные услуги производства мощности ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы с момента вмешательства в работу прибора учета или с момента самовольного подключения оборудования **Потребителя** к инженерным системам или к сетям.
- 2.1.11.** Принимать сообщения **Потребителей** о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, проводить проверку с составлением акта, а при наличии вреда акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу **Потребителя**.
- 2.1.12.** Вести учет жалоб (заявлений, обращений и претензий) **Потребителей**, учет сроков их рассмотрения, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать **Потребителя** о принятом решении.
- 2.1.13.** Информировать **Потребителей** о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами.
- 2.1.14.** Информировать **Потребителя** о плановом перерыве в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 5 дней до начала перерыва.
- 2.1.15.** Ежемесячно в срок до 15 числа размещать платежные документы следующим образом:
- в электронном виде в информационных системах;
 - по почтовым ящикам собственников жилых помещений многоквартирного дома.
- В случае если собственником жилого помещения в адрес **Исполнителя** не был направлен запрос о выдаче платежного документа в течение 10 дней с момента его размещения, то платежный документ считается полученным.
- 2.1.16.** Выдавать **Потребителю** платежные документы за расчетный период (прошедший месяц) в день обращения, но не ранее 15 числа текущего месяца.
- 2.1.17.** Информировать **Потребителя** об изменении размера платы за помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 2.1.18.** Устно согласовать с **Потребителем** время доступа в помещение, или направить уведомление о проведении работ в помещении не позднее, чем за 3 дня до начала проведения работ, где указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому **Потребитель** вправе согласовать иную дату и время проведения работ.
- 2.1.19.** Предоставлять **Потребителю** в течение 10 рабочих дней информацию об объемах потребленных коммунальных ресурсов по общедомовым приборам учета, об объемах, потребленных в жилых и нежилых помещениях, об объемах, рассчитанных с применением нормативов, об объемах, предоставленных на общедомовые нужды.
- 2.1.20.** Безвозмездно консультировать **Потребителя** по вопросам ремонта, эксплуатации оборудования и помещений, принадлежащих **Потребителю** (т.е. не являющихся общим имуществом многоквартирного дома).
- 2.1.21.** Ежегодно в срок до 01 мая предоставлять **Потребителю** отчет об управлении многоквартирным домом за истекший календарный год.
- 2.1.22.** Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам» и договором.
- 2.2.** **Исполнитель** имеет право:

- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.2.2. Требовать внесения платы за оказанные услуги и работы, потребленные коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и(или) неполной оплатой.
- 2.2.3. Размещать на своем сайте и на досках для объявлений списки помещений, за которые несвоевременно и (или) не полностью внесена плата за содержание и коммунальные услуги.
- 2.2.4. Требовать допуска в согласованное с Потребителем время, в помещение занимаемое Потребителем, представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра, выполнения ремонтных работ и проверки предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.5. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае недопуска в занимаемое им помещение представителей Исполнителя или работников аварийных служб.
- 2.2.6. Осуществлять плановые проверки (не чаще 1 раза в 3 месяца) правильности снятия Потребителем показаний индивидуальных приборов учета, состояния приборов и целостность пломб. Осуществлять, в согласованное с Потребителем время, внеплановые проверки состояния приборов учета, в случае предоставления Потребителем показаний, отличающихся более чем на 25% от среднемесячного расхода за последние 3 месяца.
- 2.2.7. Приостанавливать или ограничивать подачу Потребителю коммунальных ресурсов, без предварительного уведомления Потребителя и пользователей его помещением в случаях: самовольного подключения к инженерным системам, использования приборов или оборудования, мощность которых превышает 2,5 кВт (за исключением электрической печки), возникновения чрезвычайных ситуаций, возникновения или угрозы аварийной ситуации, получения предписания о необходимости ограничения или приостановления. Для проведения плановых ремонтных работ Исполнитель приостанавливает предоставление коммунальной услуги через 5 дней после предупреждения Потребителя. В случае неоплаты Потребителем услуг в течение 3-х месяцев, Исполнитель направляет Потребителю уведомление, при непогашении задолженности через 30 дней после вручения уведомления Исполнитель приостанавливает предоставление коммунальной услуги без дополнительного уведомления Потребителя (за исключением отопления и холодного водоснабжения).
- 2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными нормативно-правовыми актами и Договором.
- 2.3. Потребитель обязан:
- 2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, прочие услуги предусмотренные Договором и т.д. - до 15-го числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.3.2. При обнаружении неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов дома, пожара, аварий и иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них Исполнителю, принимать меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
- 2.3.3. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета, нарушения целостности пломб немедленно сообщать об этом Исполнителю.
- 2.3.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать и передавать его показания Исполнителю (личный кабинет, ящики для показаний, автоответчик, эл. почта, мастер участка).
- 2.3.5. Обеспечивать поверку приборов учета в сроки, установленные документацией на прибор, проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия и дате установления прибора учета.
- 2.3.6. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещение для осмотра, в течение 2-х дней с момента обращения, в заранее согласованное с Исполнителем время (не чаще 1 раза в 3 месяца), для проверки и устранения недостатков, выполнения необходимых работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.3.7. В течение 2-х дней с момента обращения, допускать представителей Исполнителя в помещение для плановой проверки (не чаще 1 раза в 3 месяца) приборов учета, достоверности переданных Потребителем показаний и для внеплановой, в случае предоставления Потребителем показаний, отличающихся более чем на 25% от среднемесячного расхода за три последних месяца.
- 2.3.8. Информировать Исполнителя об изменении числа граждан, проживающих (в т.ч. временно) в занимаемом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета.
- 2.3.9. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить работы на внутридомовых инженерных сетях, без согласования с Исполнителем, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы и сети;

б) не подключать и не использовать электробытовые приборы (за исключением электрической печи) и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 2,5 кВт);

в) не демонтировать, не отключать и не увеличивать поверхность обогревающих элементов (радиаторов) системы отопления, установленных в помещении и предусмотренных технической документацией;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать и не вмешиваться в их работу, не подключать оборудование к сетям напрямую или в обход приборов учета;

д) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и не совершать действия, в результате которых температура воздуха в помещении будет ниже 16°C;

е) не закрывать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в состав общего имущества (гипсокартонными, кирпичными перегородками, кухонной мебелью и т.д.);

ж) не использовать лифты для транспортировки стройматериалов, строительного мусора и крупногабаритных предметов;

з) соблюдать требования инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

2.3.10. Исполнять прочие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам...», иными нормативно-правовыми актами и **Договором.**

2.4. Потребитель имеет право:

2.4.1. Своевременно получать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества, в соответствии с жилищным законодательством РФ и заключенным **Договором**, получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества (Приложение № 3).

2.4.2. Требовать от **Исполнителя** проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки.

2.4.5. Требовать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам...», изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, а также за период временного отсутствия **Потребителя.**

2.4.3. Требовать от **Исполнителя** возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу **Потребителя** вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами.

2.4.4. Принимать решение об установке индивидуальных приборов учета и требовать от **Исполнителя** приемки в эксплуатацию, требовать расчета платы за коммунальные услуги, исходя из показаний приборов, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем приемки прибора.

2.4.5. Осуществлять контроль за выполнением **Исполнителем** его обязательств, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг **Исполнителем**, связанных с выполнением обязанностей по настоящему **Договору**;

- знакомиться с содержанием технической документации на дом;

- получать от **Исполнителя** ежегодный отчет о работе по управлению (через сайт www.irk-alternativa.ru и на стендах для объявлений в подъезде дома).

2.4.6. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по **Договору** сторонние организации, специалистов, экспертов, органы исполнительной власти, уполномоченные осуществлять контроль: администрация г.Иркутска (ул.Ленина 14) 20-14-90; 24-37-04,

администрация Иркутской области, служба по тарифам (ул.Марата 31) 24-06-62,

служба государственного строительного и жилищного контроля ИО (ул.Дзержинского 36) 70-33-50,

федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей (ул.К.Маркса 8) 24-33-67.

2.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам...» и **Договором.**

3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения.

3.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг равен календарному месяцу.

3.2. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома на 2015 год:

- содержание общего имущества _____ рублей с кв. метра общей площади помещения в месяц (в т.ч. 5,00 рублей с кв. метра общей площади помещения в месяц за услуги и работы по управлению многоквартирным домом);

- текущий ремонт _____ рубля с кв. метра общей площади помещения (квартиры) в месяц (на мероприятия по решению Совета дома);

3.3. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, и определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае увеличения цен на работы и услуги, оказываемые подрядными организациями или собственными силами **Исполнителя**, **Исполнитель** письменно направляет в адрес членов Совета

многоквартирного дома экономически обоснованный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества с указанием цен и итоговым размером платы на такие услуги и работы, а также размещает указанный перечень на информационных досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, с целью доведения информации до всех собственников помещений дома. При этом, в случае если в течение 15 дней с момента размещения вышеуказанного перечня от собственников помещений не поступят иные предложения либо замечания, то такой перечень считается принятым, а размер платы утвержденным с даты указанной в перечне.

После размещения Исполнителем на информационных досках объявлений перечня работ и услуг по содержанию общего имущества с указанием цен и итоговым размером платы на такие услуги и работы, собственники помещений многоквартирного дома считаются уведомленными и проинформированными об изменении цен на указанные работы и услуги.

3.4. Расходы Исполнителя по выполнению непредвиденных неотложных (аварийных) работ, в том числе по ликвидации ущерба от природных катаклизмов, противоправных действий (бездействий) собственников и иных лиц (вандализм, поджог, кража и пр.), не учтенные при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат обязательному возмещению Исполнителем собственниками помещений за счет средств текущего ремонта, без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом VI «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам...» (утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г.) по тарифам, утвержденным в порядке, установленном федеральным законодательством:

3.6. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета, размер платы за коммунальные услуги за расчетный период рассчитывается исходя из показаний:

Тип, марка и заводской номер индивидуального прибора учета	Дата и место установки	Дата заводской опломбировки	Срок очередной проверки

При этом размер платы за коммунальную услугу равен произведению количества потребленного за расчетный период коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуальных приборов учета (на начало и конец расчетного периода) и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс.

3.7. При отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета размер платы за услуги:

- по горячему, холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению равен произведению количества граждан проживающих в квартире, норматива потребления и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, с последующей корректировкой (раз в полгода) по показаниям общедомовых приборов учета.

- по отоплению равен произведению среднемесячного расхода тепловой энергии на отопление в прошедшем году (определенного по показаниям общедомовых приборов учета) и тарифа на тепловую энергию в текущем году, при этом по окончании года **Исполнитель**, на основании показаний общедомовых приборов учета в текущем году, делает корректировку платы за отопление, которая отражается в платежных документах за январь следующего года.

3.8. Потребитель отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества (коммунальные услуги на общедомовые нужды). Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, равен произведению расхода коммунальной услуги на общедомовые нужды, приходящийся на помещение потребителя, и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс. Расход коммунальной услуги на общедомовые нужды распределяется между **Потребителями** пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому **Потребителю** помещения и равен разнице между показаниями общедомовых приборов учета и количеством коммунального ресурса потребленного помещениями с приборами и без приборов учета, а также на нужды горячего водоснабжения и отопления многоквартирного дома.

3.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых **Исполнителем** не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются **Потребителю** одним из следующих способов:

- через «личный кабинет» на сайте **Исполнителя** (www.irk-alternativa.ru);
- незамедлительно при личном обращении (в письменном виде, факсом или электронной почтой);
- на руки **Потребителю**, или через его почтовый ящик, или иным способом по требованию **Потребителя**.

3.10. Неиспользование **Исполнителями** помещения(й) не является основанием для невнесения платы за помещение (содержание и ремонт общего имущества), отопление, коммунальные ресурсы для содержания мест общего пользования, домофон.

3.11. При предоставлении **Потребителю** коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами (Приложение № 4), превышающими установленную продолжительность, размер платы за такую услугу подлежит уменьшению. При обнаружении факта нарушения **Потребитель** уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** (в рабочее время тел. 66-41-20, в нерабочее время по тел., размещенным на сайте **Исполнителя** или на досках для объявлений в подъездах домов). **Исполнитель** обязан зарегистрировать сообщение и сообщить **Потребителю** о причинах нарушения качества (если причины известны) или согласовать с **Потребителем** дату и время проверки факта нарушения качества коммунальной услуги (если причины неизвестны).

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

4. Ответственность сторон

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги **Потребитель** обязан уплатить **Исполнителю** пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. Все **Потребители** в помещении несут полную и солидарную обязанность по внесению платы за помещение, коммунальные услуги и прочие платежи (в т.ч. разовые).

4.4. В случае несанкционированного (самовольного) подключения **Потребителя** к внутридомовой инженерной системе или сетям, минуя индивидуальные приборы учета, их неисправности или вмешательства в работу приборов учета, **Потребитель** обязан оплатить **Исполнителю** соответствующую коммунальную услугу в размере, определенном как произведение мощности ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности труб) при его круглосуточной работы и тарифа, действующего на день выявления нарушения, с даты вмешательства в работу прибора учета или с даты самовольного подключения оборудования **Потребителя** к инженерным системам или к сетям.

4.5. При выявлении факта проживания в помещении(ях) **Потребителей** лиц, не учитываемых при определении размера платы за коммунальные услуги и невнесения за них платы, **Исполнитель** вправе произвести начисления за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц на основании акта подписанного членами Совета многоквартирного дома.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий **Договор** считается заключенным с _____ 2015 года по 31 декабря 2016 года.

5.2. По окончании срока действия **Договора**, при отсутствии решения общего собрания собственников помещений об изменении способа управления, выборе другого **Исполнителя** или изменении условий настоящего **Договора**, **Договор** считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (за исключением стоимости работ и услуг).

5.3. Настоящий **Договор** может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством или на основании решения общего собрания собственников помещений.

5.4. В случае досрочного расторжения договора, **Исполнитель** вправе требовать от **Потребителя** возмещения расходов, понесенных **Исполнителем** в связи с исполнением обязательств по настоящему **Договору**, понесенных до момента расторжения настоящего договора. При этом обязательства **Потребителя** по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения **Потребителями** указанных расходов.

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

6. Дополнительные условия

6.1. **Потребитель** дает согласие **Исполнителю** осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

6.2. Для исполнения договорных обязательств **Потребитель** предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего **Договора**, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по **Договору** управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

6.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается для исполнения сторонами обязательств по настоящему договору. При этом прекращение действия настоящего договора, при наличии неисполненных обязательств Потребителя перед Исполнителем, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Исполнителя на обработку персональных данных.

6.4. Для получения доступа в личный кабинет (логина и пароля) на сайте Исполнителя, Потребитель обращается в адрес Исполнителя с письменным заявлением.

6.5. Стороны договорились о возможности использования факсимильного воспроизведения подписи директора Исполнителя, при заключении настоящего договора. При этом настоящий договор имеет такую же юридическую силу, какую бы имел договор, подписанный директором собственноручно на основании пункта 2 ст. 160 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.6. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

6.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон. Каждый лист Договора скреплен подписью сторон. Договор составлен на 7 страницах, содержит 4 приложения на 5 страницах:

Приложения:

№ 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома;

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

№ 3 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества;

№ 4 - Показатели качества коммунальных услуг.

7. Реквизиты сторон

ПОТРЕБИТЕЛЬ:

Паспортные данные:

паспорт серии _____ № _____

выдан: (когда) _____

зарегистрирован: _____

тел. _____

_____ (_____)

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Управляющая компания «Альтернатива»

Юр. адрес: 664082, г. Иркутск, м/р

Университетский, 33А,

почт. адрес: 664049, г. Иркутск,

м/р Юбилейный, 118 цокольный этаж, а/я 52

ИНН/КПП 3812104746/381201001

р/с 40702810218350008992

к/с 30101810900000000607

Директор:

_____ (А. Б. Хлебников)

Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома (6 страниц, 4 раздела раздела, 74 пункта) получил:

« » _____ 2015 г. _____ (_____)

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, входные двери в подъезд, входной тамбур в подъезд, двери выхода на кровлю.
2. Чердачные помещения и кровля (крыша), система водостока с кровли.
3. Технический этаж (подвал), прямки с кровлей над ними и лестницами для спуска в технический этаж.
4. Прочие помещения общего пользования (машинные отделения лифтов, колясочные, помещения для уборщиц), не являющиеся частями квартир и нежилых помещений (офисов).
5. Ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одной квартиры (за исключением ненесущих перегородок, разделяющих помещения) или офиса, двери и окна помещений общего пользования. Оконные, дверные проемы помещений, их заполнение, отделка проемов, водосливы не входят в состав общего имущества.
6. Внутридомовые сети водоснабжения от ввода в дом (включая общедомовой узел учета холодной воды) до первого отключающего устройства на вводе холодной воды в квартиру или офис (включая указанное отключающее устройство – вентиль и т.д.).
7. Внутридомовые сети водоотведения (канализования) от фундамента до приемных тройников на общеквартирных стояках (включая тройник).
8. Внутридомовые сети горячего водоснабжения от ввода в дом до первого отключающего устройства на вводе горячей воды в квартиру или офис (включая указанное отключающее устройство – вентиль и т.д.).
9. Система отопления дома от ввода в дом до отключающих (регулирующих) устройств на элементах отопления (включая указанное отключающее устройство). Элементы отопления (радиаторы и т.д.), расположенные в помещениях в состав общего имущества не входят, за исключением расположенных в помещениях общего пользования.
10. Электрооборудование дома (в т.ч. общедомовые приборы учета эл.энергии) от ВРУ включительно до вводных автоматов, расположенных в этажных эл.щитах. Система освещения мест общего пользования.
11. Лифты (в т.ч. машинное отделение, шахта, прямок и прочее оборудование, необходимое для работы лифта).
12. Земельный участок, с элементами озеленения и благоустройства (в т.ч. контейнерная площадка для ТБО).

Потребитель:**Исполнитель:**

(_____)

А. Б. Хлебников

Перечень

услуг и работ по содержанию общего имущества в доме

п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования.		
1.	Влажное подметание полов помещений общего пользования (с третьего этажа до выхода из подъезда) и кабины лифта.	Два раза в неделю
2.	Влажное подметание полов во всех помещениях (с площадки верхнего этажа до выхода из подъезда) и кабины лифта.	Один раз в неделю
3.	Мытье полов во всех помещениях общего пользования и лифта.	Два раза в месяц
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования.	Четыре раза в год
5.	Мытье и протирка стен, дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер.	Два раза в год
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	Один раз в год
II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества		
7.	Подметание земельного участка.	Шесть раз в неделю
8.	Убора мусора с газона, очистка урн	Шесть раз в неделю
9.	Уборка мусора на контейнерных площадках.	Шесть раз в неделю
10.	Полив газонов	По мере необходимости
11.	Стрижка газона	По мере необходимости
12.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
13.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	В начале летнего периода.
14.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	Один раз в неделю
15.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	Начало работ не позднее 12-00 часов дня
16.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта.		
17.	Вывоз твердых бытовых отходов.	Пять раз в неделю
18.	Содержание лифта(ов)	Ежедневно с 07-00 часов до 23-00 часов вечера
IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.		
19.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	Один раз в год
20.	Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользования.	По мере необходимости.
21.	Ремонт и испытание отопления, проверка и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей.	По мере перехода к зимнему периоду
22.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к зимнему периоду
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт.		
23.	Проведение технич. осмотров и устранение неисправностей.	Ежемесячно
24.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
VI. Устранение аварий и выполнение заявок.		
25.	Устранение аварий	Приложение № 2 догов.
26.	Выполнение заявок Собственника	Приложение № 2 догов.
VII. Прочие услуги.		
27.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
28.	Осмотр помещения на предмет затопления	В течение 1 (одного) рабочего дня с момента обращения
29.	Составление и выдача акта о затоплении помещения	В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента обращения
30.	Прочие работы и услуги, согласно указаниям МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ).	

Потребитель: _____ (_____) Исполнитель: _____ А.Б.Хлебников

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества

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

Потребитель: _____ (_____) Исполнитель: _____ А.Б.Хлебников

Показатели качества коммунальных услуг (КУ):

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления и допустимые отклонения качества КУ.	Условия и порядок изменения платы за КУ, при предоставлении КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное холодное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов суммарно в месяц; 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях холодного водоснабжения.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за такой расчетный период снижается на 0,15% размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений...» (утв. Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011г. N354 (далее Правила), с учетом положений раздела IX Правил.
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.	При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за воду, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с п. 101 Правил.
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/см²) до 0,6 МПа (6 кгс/см²); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/см²).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час подачи воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 %, размер платы за услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 %, размер платы за услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное горячее водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение месяца, 4 часа одновременно, при аварии на магистрали-24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с ежегодными ремонтными работами в централизованных сетях осуществляется в соответствии с законодательством о техн. регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09).	Допустимое отклонение температуры горячей воды от температуры воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: с 0.00 до 5.00 часов - не более чем на 5°C; с 5.00 до 00.00 часов - не более чем на 3°C	За каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры воды размер платы за услугу за расчетный период в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09).	Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.	При несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	За каждый час подачи воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 %, размер платы за услугу за указанный период снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более 25 %, размер платы за услугу, определенный за период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.
I. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за услугу за такой период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX.

II. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за услугу за такой период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом раздела IX.
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).	Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.	За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты эл.тока от указанных требований, размер платы за услугу за такой период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом раздела IX.
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 час. (суммарно) в течение месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в помещениях выше +12°C; не более 8 час. одновременно - при температуре воздуха в помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха от +8°C до +10°C.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других - в соответствии с законодательством РФ о регулировании.	Допустимое превышение температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры с 0,00 до 5,00 часов - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении с 5,00 до 0,00 не допускается.	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление в системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/см²); с системами конвекторного, панельного отопления, калориферами, а также прочими приборами - не более 1 МПа (10 кгс/см²); не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для заполнения системы отопления.	Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается.	За каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

Потребитель: _____ (_____) Исполнитель: _____ А.Б.Хлебников