

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Иркутск

«_____» _____ 201_ г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Спектр», в лице генерального директора Сокольского Б.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и

1. _____
2. _____
3. _____

именуемые в дальнейшем «Собственник», заключили между собой настоящий договор о следующем:

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 161,162 Жилищного Кодекса Российской Федерации на основании решения общего собрания Собственников жилого дома, проводимого в форме очного голосования от «29» августа 2013 года.

По всем вопросам управления многоквартирным домом, стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, Постановлением РФ от 13.08.06 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06г. № 25, Постановлением Правительства от 06.05.11 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр. "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

Потребитель является собственником жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск,

ул.Байкальская, 342/____, кв. №____, площадью _____ кв. м, что подтверждается

_____ от "____" _____ г., серии _____,

№____.

Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении: _____.

1. Цели и предмет договора.

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества МКД – многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом (далее по тексту МКД), содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в МКД, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, утвержденными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями и прочими нормативно-правовыми документами.

Управляющая организация _____

Собственник _____

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД согласно Перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять необходимые коммунальные услуги установленного качества гражданам, проживающим в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (не нужно зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) централизованное отопление.

2.1.4. Заключать от своего имени и за свой счет договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет, оформлять соответствующие акты в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и (или) работ по ремонту МКД, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.

2.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) на основании решения общего собрания Собственников МКД.

2.1.6. Своевременно производить оплату ресурсоснабжающим организациям за оказанные услуги по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

2.1.7. Информировать Собственника помещений о заключении указанных в п. 2.1.4. договоров и о порядке оплаты услуг.

2.1.8. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать от граждан, проживающих в МКД плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление МКД, коммунальные и другие услуги.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

2.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, с момента поступления заявки по телефону.

2.1.11. Обеспечить надлежащее осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.1.12. Обеспечить ведение и сохранность технической, хозяйственно-финансовой, бухгалтерской и иной документации (баз данных), полученной от Застройщика, Собственника или управлявшей ранее Управляющей организации в целях исполнения настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего договора, в установленный им срок.

2.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД, вести их учет, принимать в установленные сроки меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет объемов выполненных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

Управляющая организация _____

Собственник _____

2.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.16. Начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за общедомовые нужды (ОДН).

2.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы.

2.1.19. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации гражданами, проживающими в МКД. Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.20. Обеспечить доставку гражданам, проживающим в МКД платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.21. Обеспечить граждан, проживающих в МКД информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах МКД.

2.1.22. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.23. По требованию Собственника производить сверку платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.24. Вести работу по взысканию задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.1.25. Участвовать во всех проверках, обследованиях МКД, проводимых Собственником, либо уполномоченным его представителем, в целях контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок, составлении акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещениям Собственника.

2.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.27. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.28. Ежегодно, не позднее 2 квартала года, следующего за отчетным, а также за 30 дней до истечения срока действия, либо расторжения настоящего Договора представлять Совету многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за истекший год по форме, определенной Управляющей организацией. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

2.1.29. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника в МКД (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника МКД или наличия иного законного основания.

Управляющая организация_____

Собственник_____

2.1.30. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.1.31. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам отчетность, касающуюся управления МКД, содержания и текущего ремонта общего имущества.

2.1.32. За 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора по причине окончания срока его действия или расторжения произвести выверку расчетов по платежам, внесенным гражданами, проживающими в МКД в счет обязательств по настоящему договору; составить акт выверки произведенных гражданам, проживающим в МКД начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки Собственнику.

2.2. Управляющая организация имеет право:

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

2.2.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.

2.2.3. Оказывать гражданам, проживающим в МКД дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям, при отсутствии собственника.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений, без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленной платы.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в помещениях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Департаментом социальной защиты населения;

Управляющая организация_____

Собственник_____

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в жилых помещениях потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

- сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, а также иные данные, для организации начисления и сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений. а также иные данные, для организации начисления и сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

2.3.8. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления МКД, содержания, улучшения состояния МКД, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над использованием и сохранностью МКД, соответствием жилых помещений МКД установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора.

2.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.7. В случае получения жалоб, обращений от нанимателей и арендаторов, связанных с некачественным выполнением работ, оказанием услуг по настоящему договору, в течение 10 дней ознакомить с ними Управляющую организацию, предложив ей устранить безвозмездно указанные в таких обращениях, жалобах недостатки в установленные нормативными правовыми актами либо иными документами сроки.

2.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

3. Цена договора.

3.1. Цену настоящего договора составляют денежные средства, полученные Управляющей организацией в виде:

- платы Собственников за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества;
- платы Собственников за коммунальные услуги (в т.ч. коммунальные услуги на обще/домовые нужды);

Управляющая организация _____

Собственник _____

- прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту МКД, управлению МКД в рамках настоящего договора.

**4. Порядок определения размера платы за управление МКД,
содержание и текущий ремонт жилого помещения
и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения такой платы.**

4.1. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт жилого помещения включает в себя плату за выполнение обязательных работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту МКД ежемесячно вносится собственниками до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в размере, установленном настоящим договором.

4.4. Плата за коммунальные услуги (в т.ч. ОДН) ежемесячно вносится нанимателями до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Изменение размера платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо неисполнения обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо неисполнении обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление Объектом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги (отопление, ОДН).

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственников.

4.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющая организация _____

Собственник _____

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Формы и способы осуществления контроля над выполнением Управляющей организацией обязательств по договору.

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными ими лицами, а также уполномоченными организациями города Иркутска.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации (не позднее 3 рабочих дней с даты обращения) информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 5.9-5.11 настоящего раздела договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.3. Собственник совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору с оформлением актов приема-сдачи.

5.4. Управляющая организация в письменной форме извещает о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке уполномоченного представителя, в круг вопросов которого входит контроль над выполнением Управляющей организацией предъявляемых ею к приемке работ, услуг.

5.5. Собственник в течение 5-ти рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения, указанного в п. 5.4 настоящего договора, должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки уполномоченного представителя, а также в случае не подписания им акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от их приемки в указанный в настоящем пункте срок – работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего договора.

5.6. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-сдачи Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.

5.7. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы граждан, проживающих в МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника в МКД.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда, причиненного имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость

5.8. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до

Управляющая организация _____

Собственник _____

06.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.9. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и граждан, проживающих в МКД.

5.10. Акт составляется в присутствии граждан, проживающих в МКД, права которых нарушены. При отсутствии граждан, проживающих в МКД, акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией, не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается гражданам, проживающим в МКД и другим уполномоченным лицам под расписку.

5.11. Формы и способы осуществления Собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом предусматривают:

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- право Собственника помещения в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же на сайте компании ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

6.2. Управляющая организация не несет ответственность за неправомерные действия Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу, имуществу Собственника и жизни граждан, в случае, если данный ущерб наступил в результате:

- не внесения Собственниками платы, достаточной для выполнения текущего и/или капитального ремонта, о необходимости проведения которого Собственник был проинформирован Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором;
- существенного нарушения Собственниками обязательств по невнесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, повлекшее необходимость уменьшения объема работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств;
- не уведомления Управляющей организацией Собственника о проведении планово-предупредительных работ по причине того, что Собственник своевременно не представил информацию, указанную в п. 2.3.2. настоящего Договора.

6.4. Собственник несет ответственность за свои неправомерные действия и неправомерные действия лиц, пользующихся принадлежащим Собственнику помещением в многоквартирном доме, повлекшие причинение вреда другим собственникам и третьим лицам, в том числе в случае не обеспечения доступа в принадлежащее ему помещение, необходимого для устранения аварийной ситуации.

Управляющая организация _____

Собственник _____

7. Форс-мажор.

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

7.2. 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.

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года, вступает в силу с момента его подписания обеими

Сторонами «_____» _____ 201_____ года и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

8.2. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о выборе или об изменении способа управления МКД.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

8.4. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, договор считается продленным на тех же условиях, на срок 2 года. При этом отказ от пролонгации договора со стороны всех Собственников помещений в многоквартирном доме, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Обязательства Сторон по договору управления МКД могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания по истечении каждого последующего года с даты подписания договора;

- расселения, сноса находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.1.2. По соглашению Сторон.

Управляющая организация _____

Собственник _____

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от них распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанные ими счета.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. Разрешение споров.

10.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

10.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей Сторон и (или) государственных контролирующих органов.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Собственника и Управляющей организации.

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

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2. Перечень работ/услуг, по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома

Приложение 3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение 4. Основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с нарушением периодичности оказываемых услуг.

Приложение 5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для жилых и нежилых помещений.

Управляющая организация _____

Собственник _____

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Общество с ограниченной ответственностью

«СПЕКТР»

ИНН 3808132067 р/с 40702810404000213001

В Сибирском филиале ОАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск

к/с 30101810500000000816 БИК 045004816 КПП 382701001

Юридический адрес: 664540, Иркутская обл., с. Хомутово, ул. Чапаева, д. 1

Почтовый адрес: 664050, г. Иркутск, пр. Маршала Жукова, д. 15

т/ф. 35-13-30, e.mail: spektrcompani@mail.ru

Генеральный директор _____ / **Б.В. Сокольский** /

Собственник:

1. _____ / _____ /

Число. месяц. год рождения _____

Место рождения _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

_____ « _____ » _____, 20 _____ года.

Место регистрации: _____

Место фактического проживания: _____

Е mail: _____, № телефона _____

2. _____ / _____ /

Число. месяц. год рождения _____

Место рождения _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

_____ « _____ » _____, 20 _____ года.

Место регистрации: _____

Место фактического проживания: _____

Е mail: _____, № телефона _____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. В том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, от/мостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория в границах, определенных собственниками многоквартирного дома или органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников.

Технико-экономические показатели здания расположенного по адресу: г. Иркутск,
ул. Байкальская, 342/4.

Год постройки 2002г.

Фундамент – железобетонный свайный

Стены – каркас железобетонный сборный, кирпич.

Перекрытия – железобетон.

Схема отопления – открытая.

Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество
Количество этажей	единиц	6
Общая площадь здания	Кв.м	1 718,2
Площадь Жилых квартир	Кв.м	1 400,1
Площадь офисных помещений		
Уборочная площадь мест общего пользования в доме	Кв.м	146,9

Управляющая организация _____

Собственник _____

Перечень работ/услуг, по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

I. Содержание жилья

(согласно поступающих денежных средств по тарифу за содержание мест общего пользования в многоквартирном доме).

1. Управление многоквартирным домом:

- организация и осуществление приема собственников помещений многоквартирного дома;
- начисление квартирной платы и платы за коммунальные услуги, подготовка отчетов на возмещение по предоставлению льгот, субсидий;
- ведение и обеспечение сохранности технической документации на многоквартирный дом;
- производство необходимых экономических расчетов и фактических затрат на ремонт и обслуживание жилого фонда;
- заключение договоров с поставщиками услуг;
- работа по взысканию задолженности по квартирной плате и коммунальным услугам.

2. Поддержание надлежащего санитарного состояния прилегающей к многоквартирному дому территории:

А) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега – с 7-00 до 16-00;
- посыпка территорий противогололедными материалами – с 7-00 до 16-00;
- подметание территории в дни без снегопада - с 7-00 до 16-00;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок – с 7-00 до 16-00.
- погрузка и вывоз крупногабаритного мусора по мере необходимости;
- очистка территории ото льда и наледи с 7-00 до 16-00.

Б) уборка в теплый период:

- подметание территории – с 7-00 до 16-00;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка газонов - с 7-00 до 16-00;
- выкашивание газонов - 4 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок с 7-00 до 16-00;
- погрузка и вывоз крупногабаритного мусора по мере необходимости.

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток :

- влажная уборка лестничных площадок и маршей первого этажа –пн. – пятн.;
- влажная уборка кабины лифта --пн. – пятн.;
- влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа - 1 раз в неделю;
- влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков- 1 раз в месяц;
- генеральная уборка: мытье окон, дверей, стен - 2 раза в год.

4. Выполнение заявок по обслуживанию общих коммуникаций многоквартирного дома:

- прием, регистрация заявок и обращений жителей

5. Освещение мест общего пользования.

6. Аварийное обслуживание с 17.00 ч. до 8.00 ч., выходные и праздничные дни круглосуточно.

7. Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора – согласно графика.

II. Текущий ремонт многоквартирного дома

(согласно поступающих денежных средств по тарифу за ремонт Объекта):

- 1. Подготовка Объекта к эксплуатации в зимних условиях в пределах полученных средств.**
- 2. Плановый ремонт подъездов с периодичностью 1 раз в 3-5 лет.**
- 3. Текущий ремонт общих коммуникаций дома.**

Управляющая организация _____

Собственник _____

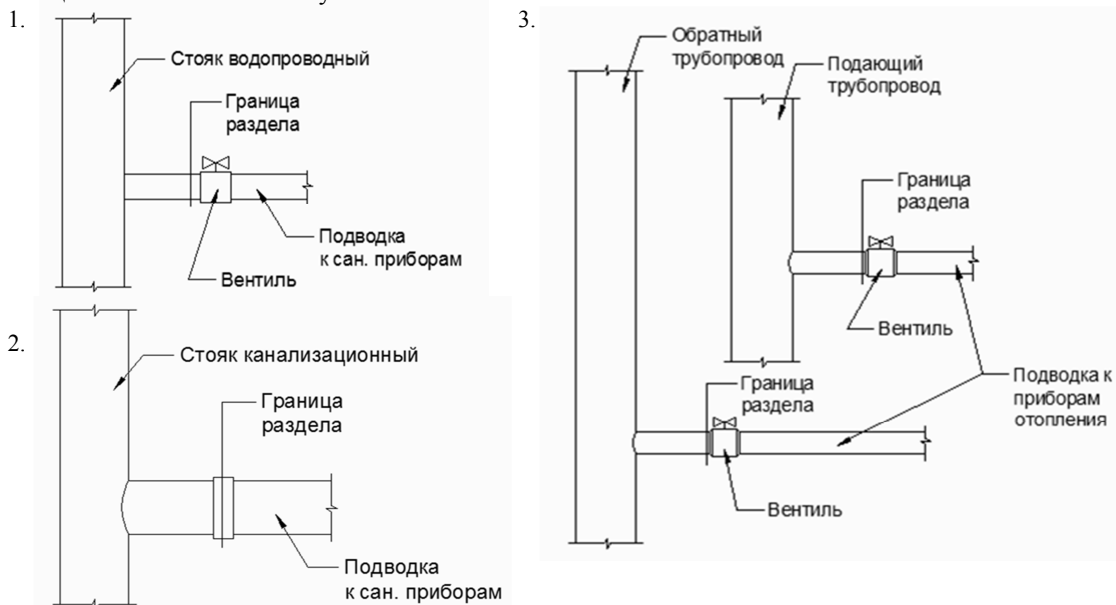
ГРАНИЦЫ РАЗДЕЛА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

между собственником помещения и обслуживающей организацией

АКТ

по разграничению за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией к Собственникам помещения многоквартирного дома.

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником установлена:



1. По сетям горячего, холодного водоснабжения до первого отсеченного вентиля.
2. По сетям канализования, место соединения стояка с внутренней квартирой.
3. По сетям теплоснабжения, до первых отсеченных вентилях подающего и обратного трубопровода к отопительному прибору.

Помещение собственника

- а). Оконные и дверные блоки относятся к имуществу собственника.
- б). Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен помещения, без отделки, без дверных и оконных заполнений.
- в). Граница ответственности по сетям энергоснабжения проходит до первого автоматического выключателя на помещение в электрощите.

1. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней.

3. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий и иных негативных последствий, вызванных проведением таких работ, производится за счет средств Собственника.

5. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в помещении Собственника возлагается на Собственника данного помещения.

6. Ответственность за эксплуатацию отопительных приборов, находящихся в местах общего пользования несет Управляющая организация.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом

Основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в случае оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с нарушением периодичности оказываемых услуг

1. Основания для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является заявление Собственника (нанимателя) о нарушении сроков оказания услуг по настоящему Договору,

2. Заявление **об** изменении **размера** платы может быть направлено Собственником (нанимателем) в Управляющую организацию в течение **2 месяцев с факта** нарушения с приложением соответствующего акта, фиксирующего факт нарушения, составленным в порядке, установленном **разделом 5** настоящего договора.

3. Размер уменьшения **определяется** исходя из базовых ставок, указанных в Таблице №1 и установленных на **1 м2** площади помещения, **размера** принадлежащего собственнику помещения и количества дней нарушения.

Табл. № 1

Нарушение периодичности	Базовая ставка для расчета размера снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./м2 в день в зависимости от категории многоквартирного дома					
	Со всеми видами благоустройства, лифтами, системами дымо/удаления, мусоропроводами и	Со всеми видами благоустройства, лифтами, системами дымо/удаления, мусоропроводами	Со всеми видами благоустройства, лифтами, мусоропроводами	Со всеми видами благоустройств, без лифтов и мусоропроводов	Не все виды благоустройства	Дома, относящиеся к категории ветхих и аварийных
Уборка придомовой территории (нарушение периодичности подметания придомовой территории три и более раза в месяц)	0,068	0,075	0,096	0,097	0,122	0,126
Уборка внутри подъездных площадей (нарушение периодичности подметания три и более раза в месяц)	0,022	0,028	0,035	0,031		
Не вывоз крупногабаритного мусора (в течение трех суток с момента его накопления)	0,016	0,016	0,016	0,016	0,016	0,008
Не вывоз твердых бытовых отходов (свыше суток)	0,042	0,042	0,042	0,042	0,040	0,032
Простой лифта (свыше двух суток)	0,075	0,073	0,073			
Отсутствие освещения помещений общего пользования (свыше трех суток)	0,040	0,037	0,029	0,029	0,122	0,126

4. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг с нарушением периодичности связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющая организация _____

Собственник _____

**РАСЧЕТ ПЛАТЫ
ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ**
ул. Байкальская, 342/4 .

Наименование услуг, работ, в том числе с уточнением по группам жилищного фонда, с учетом качества жилья	Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в жилом доме (руб.)
Капитальные жилые дома кирпичные, имеющие все виды благоустройства, с мусоропроводом и с лифтом. 1. Содержание общего имущества: лифт, вывоз мусора, уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, аварийное обслуживание, мусоропровод, содержание обще/домовых приборов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды, биллинг	13,62
2. Управление МКД	3,03
3. Текущий ремонт общего имущества	4,70

21,35 руб./м² в мес.

Примечание:

* Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения сформирована без учета расходов по техническому обслуживанию электроплит, коллективных телеантенн и услуг по оформлению документов, справок, связанных с регистрационным учетом граждан по месту жительства (месту пребывания).

** Плата за освещение мест общего пользования (МОП) не входит в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

ПОРЯДОК И ФОРМА ОПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

В соответствии с ч. 1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до 10 (десятого) числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

Оплата принимается в наличной форме в офисе Управляющей организации по адресу:
г. Иркутск, проспект М.Жукова, д. 15.

Оплата принимается в безналичной форме по следующим банковским реквизитам:
ИНН 3808132067
р/с 40702810404000213001 в Сибирском филиале ПАО «Промсвязьбанк», г. Новосибирск
к/с 30101810500000000816 БИК 045004816 КПП 382701001

Так-же оплату можно произвести:

- **Сбербанк «Онлайн»;**

- **в Сбербанке по терминалу.**

Счет для оплаты коммунальных услуг предоставляется собственнику:

- в расчетно-кассовом отделе Управляющей организации (г. Иркутск, пр. М. Жукова, д. 15);
- посредством вложения в почтовый ящик собственника помещения;
- личный кабинет на сайте Управляющей организации **spektr38.ru**.

Генеральный директор ООО «Спектр»

Собственник

_____ Б.В. Сокольский
