

г. Иркутск

"01" июля 2012 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Фридриха Энгельса д. 12 именуемые в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Приоритет», (ИНН 3849000038, КПП 384901001, ОГРН 1083808014432, фактический адрес г. Иркутск, ул. Поленова, д.11), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Ткаченко Светланы Юрьевны действующей на основании Устава с другой стороны (далее Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен на основании ст. 162 ЖК РФ, решения общего собрания собственников жилого дома.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.2. Термины применяемые в тексте договора:

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

1.2.2 «Наниматель государственного (муниципального) имущества» - гражданин, которому передано Собственником жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда жилое помещение в пользование для проживания в нем на основании договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, члены семьи нанимателя и иные лица, вселенные на основании законодательства РФ в жилое помещение, проживающие с ним, а также оставшиеся проживать члены семьи нанимателя в жилом помещении после смерти нанимателя и не переоформившие названные договоры, зарегистрированные в данном жилом помещении.

1.2.3 «Собственник(и)» - гражданин, юридическое лицо или муниципальное образование, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением (их частью), находящимся в многоквартирном доме.

1.2.4 «Пользователи» - включает в себя вышеуказанные категории Нанимателей, а именно Наниматель муниципального имущества и члены его семьи, Собственников и членов семей Собственников, зарегистрированных и проживающих в многоквартирном доме (не являющихся собственниками).

1.2.5 «Управление многоквартирным домом» - осуществление технического, финансового планирования и контроля и выполнения работ, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, по согласованию с собственниками помещений решение вопросов пользования указанным имуществом, а также организация контроля за предоставлением коммунальных услуг установленных объемов и качества соответствующими организациями и поставщиками товаров и услуг, все виды работ с собственниками и нанимателями.

1.2.6 «Плата за жилое помещение»:

а) для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда:

- плата за наем (пользование жилым помещением),

- плата за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

- плата за коммунальные услуги.

б) для собственника помещения:

- плата за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- плата за коммунальные услуги.

Для Нанимателей и собственников жилого помещения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может дополнительно устанавливаться плата за уборку лестничных клеток, капитальный ремонт, обслуживание общедомовых приборов учета (при их наличии) и прочие дополнительные услуги.

1.2.7 «Состав общего имущества многоквартирного дома» для целей настоящего договора приведен в Приложении №2; «Перечень услуг по содержанию и ремонту жилья» - приведен в Приложении №3 и являются его неотъемлемой частью.

1.2.8 «Содержание общего имущества многоквартирного дома» - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием элементов, конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, а также прилегающей территории, ремонту, наладке, регулированию и поддержанию Объекта в исправном работоспособном состоянии. Выполняемые работы, оказываемые услуги должны обеспечивать:

- выявление и устранение несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;

- освещение помещений общего пользования;

- мероприятия по соблюдению норм пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- работоспособность технических коммуникаций, оборудования и электро-инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- своевременный вывоз ТБО;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических помещений;

- подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

1.2.9 «Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома»

- комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования инженерных систем многоквартирного дома для обеспечения эксплуатационных показателей коммуникаций оборудования, конструкций в соответствии с нормативными актами РФ, в том числе:

1. текущий ремонт санитарно-технического оборудования;

2. текущий ремонт электро-инженерного оборудования;

3. текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

1.2.10 «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме» (для собственника помещений в данном доме) – доля определяемая отношением общей площади указанного помещения в сумме общих площадей всех помещений в данном доме;

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

1.2.12 «Коммунальные услуги» - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

1.2.13 При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170, Постановлением РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержания и ремонт жилого помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Правилами пользования

жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. №25, Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», ГОСТом Р51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги», Законом РФ «О защите прав потребителя».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему договору Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решений общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе Управляющей организации, поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязанность в течение согласованного Сторонами срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению жилым многоквартирным домом, обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг от ресурсоснабжающих организаций, а Собственники (пользователи) обязуются вносить платежи в пределах, согласованных Сторонами настоящего договора тарифов, обеспечивающих содержание общего имущества и управление многоквартирным домом согласно законодательству РФ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными актами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1 Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

3.1.2 Самостоятельно или с привлечением юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечивать предоставление коммунальных услуг, организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

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

3.1.4 Систематически производить технические осмотры общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.1.5 Производить работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме в установленные законодательством и нормативными актами сроки в пределах утвержденных тарифов.

3.1.6 Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Адрес аварийной службы г. Иркутск, ул. Ямская 12, тел. 29-15-07, 29-18-16

3.1.7 Принимать от пользователей заявки аварийного и иного характера и направлять их в соответствующие организации для принятия мер.

3.1.8 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки, претензии на неисполнение условий договора подаются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензий должен быть дан не позднее одного месяца со дня подачи заявления.

3.1.9 В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера стоимости услуг путем вывешивания объявлений в отведенных для этого местах не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж в ином размере.

3.1.10 Осуществлять следующие виды услуг по управлению;

- представлять интересы Собственников (пользователей) перед поставщиками услуг (работ), осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ) с правом подписания актов выполненных работ, уведомлять поставщиков услуг (работ) о нарушениях их обязательств перед Собственниками (пользователями) по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ), фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;

- своевременно ставить в известность Собственников об изменениях ставок оплаты оказываемых услуг;

- организовать начисление платежей, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовых книг, принимать документы на регистрацию и снятие с регистрационного учета, давать справки и выписки.

- осуществлять перерасчет платы за предоставления услуг в случае их отсутствия либо некачественного предоставления, а также временного отсутствия пользователей в соответствии с действующими нормами (см. Постановление Правительства № 491 от 13.08.2006, Постановление Правительства №307 от 23.05.2006г.);

- осуществлять расчеты за предоставленные услуги по настоящему договору, за выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома;

- осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников (пользователей) задолженности по оплате за помещение, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п.6.5 настоящего договора.

- при просрочке оплаты выдавать собственникам (пользователям) предупреждения о необходимости погашения суммы долга, а так же производить ограничение предоставления коммунальных услуг.

- обращаться с исковыми заявлениями, заявлениями о выдаче судебных приказов о взыскании суммы долга.

- ежегодно, в рамках контроля за выполнением управляющей компанией обязательств по договору управления, в течение квартала по истечении отчетного года, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора по форме (Приложение №4). В случае если собственники не выступают с инициативой проведения общего собрания собственников, отчет передается старшему по дому собственнику и вывешивается для всеобщего обозрения на досках объявления. Если по истечении 30 календарных дней после предоставления отчета от собственников не поступило заявлений о несогласии с отчетом, отчет считается принятым без замечаний.

- осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от собственников (пользователей) на оплату работ (услуг), предусмотренных настоящим договором за содержание, ремонт многоквартирного дома, и денежных средств, поступивших от Собственников (пользователей) за оплату коммунальных услуг.

- иная направленная на достижение целей управления деятельность (установка домофонов, почтовых ящиков, установка приборов учета и т.д.).

3.1.11 Обеспечивать круглосуточно прием заявок Собственников по телефону 53-83-43 и их выполнение в пределах установленных границ эксплуатационной ответственности.

3.1.12 По требованию Собственника выдавать справки о наличии либо отсутствии задолженности.

3.1.13 Производить учет фактических затрат отдельно по дому.

3.1.14 На основании решения собственников №1 от 18.01.2012г. ежемесячно выплачивать вознаграждение членам совета дома в виде скидки по оплате содержания общего имущества собственников многоквартирного дома

3.2. Собственники (пользователи) обязаны:

3.2.1 Своевременно вносить оплату по настоящему договору не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем.

3.2.2 Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей компании или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства, зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а так же ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника. Собственник несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутренние коммуникации является:

- По холодной и горячей воде - отсечные вентили в квартире.
- По отоплению - врезки подводов радиатора до стояка.
- По канализации - соединения квартирной гребенки до общего стояка канализации.

- устранять за свой счет повреждения общего имущества жилого дома, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического и иного оборудования если указанные повреждения произошли по вине этого собственника (пользователя) либо других лиц совместно с ним проживающих
- не создавать повышенного шума внутри жилых помещений и местах общего пользования с 23-00 до 8-00 часов.

Граница ответственности собственника нежилого помещения проходит по контуру помещения.

3.2.3. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

- представителям управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;
- работникам организации, осуществляющим техническое обслуживание и ремонт жилого помещения дома для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема;
- обеспечивать доступ к коммуникациям, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, проходящим внутри квартиры.

3.2.4 Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к местам общего имущества многоквартирного дома.

3.2.5 Предоставлять управляющей компании право на сверку и подпись актов с организациями – поставщиками услуг о фактическом объеме и качестве услуг.

3.2.6. Ежемесячно подавать в бухгалтерию по квартирной плате показания приборов учета (в случае их наличия). Если собственник более трех месяцев подряд не подает показания приборов учета, то управляющая компания производит начисление коммунальных услуг по показания общедомовых приборов учета либо по нормативу потребления.

3.2.7. Информировать управляющую компанию о прибытии и убытии членов семьи собственника и временно проживающих граждан (в случае отсутствия приборов учета).

3.2.8. За свой счет, силами управляющей компании произвести установку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.2.9. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1 Управляющая компания имеет право

4.1.1 Определять способы исполнения своих обязательств по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы выполнения работ, оказания услуг. Действуя в интересах собственников (пользователей), определять круг организаций и других лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. От своего имени и за счет собственников заключить соответствующие договоры с третьими лицами о выполнении следующего перечня работ (услуг), необходимых для жизнеобеспечения

пользователей, надлежащего качества содержания и обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме к которым могут относиться:

- на бесперебойное предоставление Собственникам (пользователям) следующих услуг: услуг по дератизации и дезинфекции; электроснабжению мест общего пользования; сбору и вывозу твердых бытовых отходов;
- на бесперебойное предоставление Собственникам коммунальных услуг;
- на техническое обслуживание многоквартирного дома, которое включает в себя своевременную наладку, ремонт и обслуживание отдельных видов инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры, отдельных элементов и помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовых территорий;
- на аварийно-техническое обслуживание;
- договоры с банками на прием и перечисление либо расщепление платежей;

4.1.3 Заключать договоры аренды на общее имущество в многоквартирном доме (подвалы, проходные подъезды, фасады, крыши, чердаки.)

4.1.4. Предупреждать Собственников (пользователей) и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению, допущенных Собственниками (пользователями) и лицами совместно с ними проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.5 Производить осмотры технического состояния инженерно-технического оборудования в жилых помещениях Собственников (пользователей), извещая о дате и времени осмотра путем вывешивания объявлений.

4.1.6 Самостоятельно определять третьих лиц для выполнения работ (услуг), связанных с обслуживанием дома.

4.1.7 Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о месте нахождения Собственника (пользователя) в присутствии собственников (пользователей) других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов с составлением соответствующего акта.

4.1.8. Иметь беспрепятственный доступ в места общего пользования для осмотра и производства работ.

4.1.9. Своевременно и в полном объеме получать оплату на условиях настоящего договора.

4.1.10. При просрочке Собственниками оплаты по настоящему договору обращаться в суд с исковым заявлением и заявлением о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга, а так же начислять проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии с действующим законодательством РФ и ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику-должнику. Кроме того, в случае просрочки оплаты платежей управляющая компания вправе отказать собственнику в выдаче справок паспортного стола и бухгалтерии.

4.1.11. Контролировать и в случае необходимости ограничивать доступ Собственников (пользователей) к общему имуществу многоквартирного дома в целях его сохранности.

4.1.12. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предусмотренную действующим законодательством, и решениями общего собрания собственников.

4.2. Собственники (пользователи) имеют право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, за исключением случаев ограничения пользования управляющей компанией.

4.2.2. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, соответствующих установленным нормам и стандартам безопасности для жизни и здоровья, не причиняющих вред имуществу. Требовать возмещение реального ущерба возникшего по вине Управляющей компании.

4.2.3. Требовать от управляющей компании снижения оплаты и перерасчета платежей за не предоставленные услуги, предусмотренные настоящим договором, или предоставленные услуги не надлежащего качества в размере и порядке, определяемом в соответствии с нормативами, действующими на территории Иркутского муниципального образования, согласно Постановлению №307 от 23.05.2006г., №491 от 13.08.2006г.

4.2.4. Требовать от Управляющей компании перерасчета за предоставленные коммунальные услуги за время отсутствия Собственников (пользователей) или членов их семей, при наличии оснований для перерасчета в установленном порядке, кроме случаев пребывания на садоводческих участках без регистрационного учета.

4.2.5. Требовать от управляющей компании в рамках контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору, предоставления ежегодного отчета в течение первого квартала по истечении года о выполнении настоящего договора за предыдущий отчетный период.

4.2.6. Устанавливать плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на общем собрании собственников, принимая во внимание обоснованные предложения Управляющей компании.

Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений такой размер устанавливается управляющей компанией с учетом коэффициента инфляции и предельного максимального индекса повышения платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома или может быть уменьшен объем и периодичность предоставления услуг.

4.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 При несвоевременной оплате Управляющая компания взыскивает с Собственников (пользователей) - должников задолженность в порядке, установленном законодательством.

5.2 Управляющая компания несет ответственность за нарушение сроков оказания услуг, определенных настоящим договором и их некачественное оказание в соответствии со ст. 28 Закона «О защите прав потребителей».

5.3 Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, либо по вине собственников или третьих лиц.

6. ОПЛАТА УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

6.1 Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется с учетом площади занимаемого жилого(нежилого) помещения иных количественных и качественных характеристик помещения и жилого дома, численности семьи Собственников, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

6.2 Плата за помещения включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и управлению жилым домом, текущему и капитальному ремонту Объекта, уборке лестничных клеток, обслуживанию обще-домовых приборов учета.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами городского самоуправления г. Иркутска, в установленном порядке и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Иркутской области и органами городского самоуправления г. Иркутска (при отсутствии приборов учета).

6.4. Размер оплаты за жилое помещение устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления либо управляющей компанией на условиях п. 4.2.6 настоящего договора. Размер тарифов по оплате за жилое помещение отражены в Приложении №1 настоящего договора, которое является его неотъемлемой частью.

6.5. Плата за оказанные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом вносится Собственниками (пользователями) не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

6.6. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник самостоятельно оплачивает расходы банка за прием и перечисление платежей.

7. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

7.1 В целях контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору общее собрание собственников помещений в доме избирает совет многоквартирного дома, либо уполномоченного собственниками представителя.

7.2 В случае возникновения необходимости председатель совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель) совместно с представителями Управляющей компании принимает участие в приемке выполненных работ, оказанных услуг с оформлением актов приема-сдачи.

7.3 Председатель совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель), принимающий участие в приемке выполненных работ, оказанных услуг извещается Управляющей компанией) о времени и месте составления Акта приема – сдачи выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки, а также в случае не подписания уполномоченным представителем акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от подписания Акта приема-сдачи, работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего Договора.

8.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1 Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится в управляющей компании, другой у старшего по дому собственника.

8.2. Настоящий договор вступает в силу с 01.07.2012г. и действует до 31.12.2013г. В случае если не одна из сторон не уведомит другую о расторжении договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

8.3. Приложения к договору являются неотъемлемой его частью.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по согласованию сторон в простой письменной форме с учетом норм материального права.

9. Согласие на обработку персональных данных

С целью исполнения определенных сторонами условий настоящего договора Собственник дает согласие ООО Приоритет на обработку в документальной и/или электронной форме нижеследующих персональных данных:

фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; знание иностранного языка; образование, состав семьи, место работы или учебы членов семьи и родственников; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона; идентификационный номер; номер страхового свидетельства государственного пенсионного страхования; сведения, включенные в трудовую книжку; сведения о воинском учете; , которые относятся к вопросу управления многоквартирным домом.

Приложение №1

Размер оплаты за содержание и текущий ремонт общедомового имущества с 1.07.2012г.

№ п/п	Наименование работ, услуг	Оплата за 1 кв.м общей площади помещения руб. в месяц
1	Содержание общедомового имущества в том числе:	14,00
	1. Уборка лестничных клеток	1,9
	2. Обслуживание общедомовых приборов учета	1,09
	3. Содержание общего имущества многоквартирного дома	11,01
2	Текущий ремонт	5,35

Приложение №2

Состав общего имущества многоквартирного дома

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

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка 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 приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения 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;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Разрешенная максимальная мощность электропотребляющих устройств на квартиру составляет 0,95 кВт.

Приложение 3

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту

А) Содержание общего имущества включает в себя:

1. осмотр общего имущества:
 - устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации (смена прокладок и водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
 - устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа и состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прочистка канализации, промывка канализации, установка заглушек на ревизии канализации, устранение протечек канализации, устранение утечек на водопроводах, ревизия вентилей, замена небольших – до 1,5 м – участков трубопровода, снятие показаний приборов учета ресурсов);
 - устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
 - прочистка канализационного лежака; проверка исправности канализационных вытяжек;
 - проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
2. освещение помещений общего пользования;
3. обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
4. уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования (мытьё лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю; влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков, мытьё окон два раза в год), а также земельного участка (подметание территории – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в сутки; выкашивание газонов – 3 раза в сезон; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год), входящего в состав общего имущества;
5. сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
6. меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
7. текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
8. Услуги паспортного стола по оформлению паспортов, постановке и снятию с регистрационного учета, выдаче справок.
9. Оформление доверенностей на получение пособий, пенсий и др. выплат.

10. Начисление квартирной платы и коммунальных услуг, подготовка отчетов на возмещение по предоставлению льгот, субсидий.
11. Прием, регистрация заявок и обращений жителей.
12. Ведение и обеспечение сохранности технической документации на Объект.
13. Производство экономических расчетов необходимых и фактических затрат на ремонт и обслуживание жилого фонда.
14. Заключение договоров с поставщиками услуг
15. Услуги по взысканию задолженности по квартирной плате и коммунальным услугам
16. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

Б) Ремонт жилья

1 Подготовка Объекта к эксплуатации в зимних условиях в пределах полученных средств на ремонт жилья (- ремонт и регулировка системы отопления;

- восстановление тепловой изоляции на трубах в подвальных и чердачных помещениях;
- мелкий ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях; установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- укрепление труб наружного водостока.)

2 Плановый ремонт подъездов с периодичностью 1 раз через 4 года

3 Ремонт тепловых пунктов

4 Ремонт кровли

5 Ремонт электропроводки, электрощитовых

6 Ремонт системы отопления

7 Ремонт системы ГВС, ХВС

8 Ремонт розлива отопления

9 Остекление подъездов

10 Замена (ремонт) подвальных дверей

11 Предоставление платных услуг по ремонту внутриквартирного оборудования, в соответствии с утвержденным управляющей организацией прейскурантом.

Перечень ремонтных работ может изменяться.

В) В тарифы « ремонт и содержания жилья» не включена плата за услуги по обслуживанию коллективных телеантенн и домофонов.

5. Услуги паспортного стола оплачиваются собственником по тарифам, принятым обслуживающей организацией по статье «Содержание».

Часы приема:

Вторник с 8-00 до 11-00 и с 14-00 до 18-00

Среда с 8-00 до 11-00 и с 14-00 до 17-00

Пятница с 8-00 до 10-00

Суббота с 9-00 до 13-00

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ по ст. «Содержание» и «Текущий ремонт» за период 12 месяцев __20__ года.

Адрес:

Площадь квартир общая: _____

Площадь нежилых помещений: _____

ДОХОДЫ:

	Наименование статей	Доходы по факту	Начисление	Долг за отчетный период
1	Содержание общего имущества дома			
2	Ремонт общего имущества дома			
3	Уборка подъездов			
4	Обслуживание общедомовых приборов учета			
5	Доходы, поступившие от нежилых помещений			
6	Размещение рекламы, аренда общего			

	имущества дома и прочие доходы			
	ВСЕГО ДОХОДОВ за 12 месяцев			

Процент недобора по жилым помещениям _____ %
Текущая задолженность по оплате: _____ руб.

РАСХОДЫ

Оплата подрядным организациям

1	Подрядная организация, обслуживающая жилой дом	
2	Подрядная организация (электрики)	
3	Освещение л/клеток, надподъездное (ООО «Иркутскэнергосбыт»)	
4	Аварийное обслуживание (ООО «Аварийная служба»)	
5	Вывоз мусора (МУП «Спецавтохозяйство»)	
6	Прочие (газ и т.д.)	
	ИТОГО:	
	Эксплуатационные расходы	
1	Вознаграждение управляющей компании	
2	Услуги паспортного стола	
3	Бухгалтерия по расчету коммунальных услуг	
4	Диспетчерская служба	
5	Содержание обслуживающего персонала	
6	Прочие расходы:	
	Канцтовары, системное обслуживание	
	Услуги связи	
	Консультативные, информационные услуги	
	Арендная плата за помещение, содержание офиса	
	ИТОГО:	
	Прочие расходы	
1	Услуги банка 2%	
2	Налоги, в том числе	
	Земельный налог, транспортный налог	
	Размещение бытовых отходов (по декларации)	
	Налон по УСН	
	ИТОГО:	
	ВСЕГО РАСХОДОВ	

Долг за прошлый период _____ руб.
Долг на отчетный период _____ руб.

Приложение №5

Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома

Адрес

дома: _____

Комиссия в составе:

Представители «Обслуживающей организации»:

Подрядчик: _____

Гл.инженер: _____

Представитель

от

собственников

дома: _____

произвела осмотр дома и придомовой территории и составила настоящий акт.
В акте отражены только требуемые виды работ.

Результаты осмотра

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Требуемые виды работ
1.	Кровля	
2.	Водосточные трубы	
3.	Отмостка	
4.	Двери	
5.	Окна	
6.	Подъезд	
7.	Подвал	
8.	Системы инженерного оборудования:	
	- отопление	
	- горячее водоснабжение	
	- холодное водоснабжение	
	- канализация	
	- вентиляция	
	- электроснабжение	

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО УК «Приоритет» т.25-18-28, 20-97-01
Адрес: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 105-9
Р/счет 40702810300000000356
АКБ «Радиян» (ОАО)
К/счет 30101810900000000827
БИК 04252827

Генеральный директор ООО УК «Приоритет»

Ткаченко С.Ю.

Собственник:

