

Договор № _____

управления многоквартирным жилым домом

г. Иркутск

« ____ » 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Острог» (ООО «УК «Острог»), в лице директора Кузнецова Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и

, являющийся собственником помещения № _____ общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме, расположенным по адресу: г. Иркутск, улица Афанасьева, д. 1/2 (общая площадь МКД - 3345,2 кв. м, площадь мест общей собственности МКД - 400 кв.м) действующий в своих интересах и от своего имени, именуемый в дальнейшем «Потребитель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в договоре

- 1. Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
- 2. Собственик** - лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, а также лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.
- 3. Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности, или на другом законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- 4. Исполнитель** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.
- 5. Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.
- 6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** – орган управления в многоквартирном доме, осуществляющий свою деятельность в пределах полномочий, предусмотренных жилищным законодательством РФ.
- 7. Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды, лифтовых кабинах.
- 8. Коммунальные услуги** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.
- 9. Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.
- 9. Норматив потребления коммунальных услуг** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах.

10. Помещение – квартира в многоквартирном доме, а равно нежилое помещение, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

11. Внутридомовые инженерные системы – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), мехническое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных ресурсов и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

12. Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

13. Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, в одном жилом или нежилом помещении многоквартирного дома.

14. Распределитель - средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

15. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период нормативного срока эксплуатации многоквартирного дома с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов и (или) частей элементов общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД).

1. Предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, проживающих в МКД, расположенным по адресу: г. Иркутск, улица Афанасьева, дом № 1/2 (далее - Объект), обеспечение надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений многоквартирного дома, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества Объекта и коммунальных услуг, в пределах поступивших денежных средств.

1.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Потребителя в течение согласованного срока и за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» (далее ППРФ № 491), Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (далее ППРФ № 306), Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее ППРФ № 354), Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их

помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольй, запорных устройств на них.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инstrumentальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясков балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердачах, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях марлевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости I час в домах с лестницами по стальным косоурам.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытьё окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, лизинговая септик, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемника.

22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

23. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг:

- отопление;

- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение (канализация);
- электроснабжение помещений и мест общего пользования.

Периодичность работ по уборке территории и лестничных клеток многоквартирного дома

Периодичность работ по уборке

№ пп	Вид уборочных работ	Периодичность уборки
		Зимний период
1.	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
2.	Посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололёда
3.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
5.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Летний период		
1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ пп	Виды работ	
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	по мере загрязнения
3.	Мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4.	Обметание пыли с потолков	1 раз в квартал
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
6.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в месяц
7.	Мытьё окон	2 раза в год
8.	Мытьё пола кабины лифта и первого этажа	5 раз в неделю

1.7. Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг,

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги недоступного качества и (или) с перерывами, превышающими
--	---	--

свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 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)* (1)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 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
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (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 коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное	допустимая продолжительность	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва
электроснабжение в течение года*(3)		перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания*(4); 24 часа - при наличии 1 источника питания
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации 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 Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, 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 № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление*(5)		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода*(6)	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях 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 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной	допустимое превышение нормативной температуры -	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в

2.1.9. Порадством размещения информации в общедоступных местах и (или) средствах массовой информации своевременно уведомлять Потребителя об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные услуги, о сроках предстоящего планового отключения (за исключением случаев аварийных отключений) инженерных сетей (отопление, водоснабжение, электроснабжение), а также о приостановлениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.1.10. Проводить технические осмотры, обследования общего имущества Объекта и составлять акты по их результатам.

2.1.11. Размещать в общедоступных местах годовой отчет по строкам «содержание» и «текущий ремонт» в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.1.12. Вести финансово-лицевой счет Собственника, нанимателя и по письменному заявлению Собственника, нанимателя вносить в него изменения при наличии правовых оснований. Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, производить начисление платы за содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги за предыдущий месяц.

2.1.13. Представлять и отстаивать интересы Потребителя перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг.

2.1.14. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.15. Ежегодно в течение 1 квартала текущего года, предоставлять Потребителю отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

2.1.16. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Потребителя с составлением соответствующих актов.

2.1.17. Обеспечивать Потребителя информацией об адресах, телефонах аварийных служб, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах МКД и помещениях Исполнителя.

2.1.18. Осуществлять целевые сборы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

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

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе определять порядок и способ выполнения работ и оказанию услуг по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, организации предоставления коммунальных услуг, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения требуемых работ.

2.2.2. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общего имущества МКД в интересах всех Собственников помещений без права отчуждения общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и т.п.).

2.2.2.1. Пункт 2.2.2. вступает в силу при условии утверждения настоящего Договора на общем собрании собственников большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в Объекте.

2.2.2.2. Доходы, за вычетом НДС, полученные от использования общего имущества, учитываются Исполнителем отдельно и расходуются на цели, предусмотренные решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме получать от Потребителя плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги.

2.2.4. Взыскивать с Потребителя в установленном законом порядке задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и пени в размере, установленном жилищным законодательством РФ,

а также убытки Исполнителя, причиненные ему в результате неисполнения (несвоевременного исполнения) Потребителем обязательств по оплате за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД (включая капитальные ремонт) и коммунальные услуги.

2.2.5. Исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) о том, что в случае испогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи Потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

2.2.6. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутридомового оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутридомового оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутридомового оборудования, угрожающем аварий или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

2.2.7. В заранее согласованное с Потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.8. Обеспечить своим сотрудникам представителям сторонних организаций доступ в помещение Потребителя в аварийной ситуации, если таковая угрожает нанесением существенного ущерба примыкающим помещениям при отсутствии информации о местонахождении Потребителя, в присутствии представителя правоохранительных органов.

2.2.9. Осуществлять иные права, обусловленные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.3. Потребитель обязан:

2.3.1. Бережно пользоваться помещением, местами общего пользования, внутридомовым инженерным оборудованием в соответствии с их назначением и без ущемления жилищных прав, иных прав и законных интересов соседей, а также Исполнителя.

городская теплосбытовая компания», МУП "Водоканал" г. Иркутска, ООО «Иркутскэнергосбыт», ОАО "Сбербанк России", ВТБ 24 (ЗАО), МКУ «Сервисно-регистрационный центр» г. Иркутска, а также в органы и организации, выдающие справки и документы (пункты №№ 91,95 ПП РФ 354). В случае необходимости предоставления персональных данных Потребителя третьим лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим согласием, а равно как привлечение третьих лиц, передачи Исполнителю принадлежащих ему функций и полномочий, Исполнитель вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Потребителе таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным им лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию с соблюдением условий о конфиденциальности персональных данных. Настоящее согласие считается данным Потребителем любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных Потребителя на основании настоящего согласия.

Перечень персональных данных, на обработку которых Потребителемдается Согласие: фамилия, имя, отчество; год, месяц, дата и место рождения; гражданство, пол; профессия; данные документа, удостоверяющего личность; семейное положение, данные свидетельства о рождении, свидетельства о заключении/расторжении брака; ИИН; адрес регистрации места жительства, адрес фактического места жительства, адрес для информирования; инвалидность; номер контактного телефона, адрес электронной почты.

Потребитель подтверждает, что персональные данные могут быть получены Исполнителем от любых третьих лиц при условии получения согласия Потребителя.

Условия прекращения обработки персональных данных: в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, настоящее Согласие может быть отозвано Потребителем путем письменного обращения к Исполнителю с требованием о прекращении обработки и уничтожении его персональных данных. Исполнитель прекратит обработку таких персональных данных и уничтожит их после исполнения сторонами условий (обязательств), вытекающих из договора управления многоквартирным домом; при ликвидации ООО "УК "Острог".

Потребитель подтверждает, что указанный в п. 10.2 Договора телефонный номер является достоверным и принадлежит ему лично.

Потребитель согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление о прекращении обработки и уничтожении персональных данных будет вручаться Потребителю (полномочному представителю) по месту нахождения Исполнителя.

3. Ответственность сторон

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном условиям настоящего Договора, требованиями гражданского и жилищного законодательства и Закона РФ «О защите прав потребителей».

3.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления вышеуказанных обстоятельств.

3.3. Исполнитель несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, виновно причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;
- устранение недостатков работ, услуг за свой счет.

3.4. Исполнитель не несет ответственности перед Потребителем за недостатки допущенные застройщиком при строительстве МКД в случае, если Потребитель принял помещение от застройщика без замечаний.

3.5. Исполнитель несет ответственность только за техническое состояние помещений, инженерных коммуникаций и оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.6. В случае нарушения Потребителем положений ст. 155 Жилищного кодекса РФ, п. 2.3.3 Договора Исполнитель имеет право:

- приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 30 дней после

письменного предупреждения (уведомления) Потребителя;

- в соответствии с п. 14 ст.155 ЖК РФ истребовать задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- предъявлять к лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пени в размере установленном жилищным законодательством РФ, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4. Цена договора, сроки и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

4.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором (установка ограждений, систем видеонаблюдения, шлагбаумов, дополнительных элементов благоустройства дома и т.п.), их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно пропорционально доле в праве общей собственности на имущество в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций (Таблица 1) с учетом площади занимаемого помещения, объема их потребления услуг по индивидуальным приборам учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления.

Таблица 1.

Горячее водоснабжение	77,41 руб./м3
Холодное водоснабжение	11,67 руб./м3
Водоотведение	12,50 руб./м3
Электрическая энергия	0,92 руб./ кВт·ч
Отопление	1157,24 руб./Гкал

4.4. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом формируется по результатам общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома сроком на 1 год с учетом предложений Исполнителя, и устанавливается в размере (Таблица 2), обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов, обеспечивающих исполнение условий настоящего Договора: содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности с собственниками помещений, не выполняющими надлежащим образом свои обязательства по внесению платы за соответствующие работы и услуги и т.п.

Таблица 2.

Вид услуги	Тариф, руб./м2
Содержание жилья, управленические расходы	20,91
Текущий ремонт	2,00

4.5. В случаях, если на очередной календарный год собственниками помещений в МКД не принимается решение об установлении размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в МКД, размер такой платы определяется исходя из тарифов, утвержденных органом местного самоуправления. Согласия Потребителя на тарифы, утвержденные

Сторон договора.

7.2.4 Исполнитель вправе отказать от исполнения настоящего Договора в случае существенного нарушения Потребителем условий настоящего договора. Расторжение настоящего Договора производится после письменного уведомления Потребителя за 2 месяца до предполагаемого расторжения Договора.

7.2.5. Договор считается расторгнутым с одним из Потребителем с момента прекращения у Собственника помещения права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.3. Изменение и дополнение к настоящему Договору вносятся по совместному решению общего собрания собственников помещений в МКД и Исполнителя и имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Потребитель и Исполнитель будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании Собственников помещений либо с их уполномоченным представителем (уполномоченными представителями).

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцать рабочих дней. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

8.4. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. Сведения о собственниках

Сведения о Потребителях по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме

№№ п/п	ФИО Собственни- ка	№ квартиры или ижилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или ижилого помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Доля Собственника по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв.м)
1.						
2.						
3.						
4.						

Контактные данные лиц, которые

могут обеспечить доступ к помещениям Потребителя при его отсутствии в городе, членов семьи
Потребителя:

№	ФИО	Телефон
1.		
2.		
3.		

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

11.1 ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «УК «Острог»	Информация о режиме работы Исполнителя, порядке и формах оплаты услуг, контактах, телефонах диспетчерской и технической службы Юридический адрес: г. Иркутск, ул. Алмазная, 13 ИНН/КПП 3812150608/381201001 ОГРН 1133850035208 Р/с 40702810718350002605 в Байкальском Банке Сбербанка России г. Иркутск к/с 30101810900000000607 ИНН/КПП Банка 7707083893/380802001 БИК Банка 042520607 Адрес Банка: 664001, г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10
--	--

Директор _____ Кузнецов Д.В.

11.2. ПОТРЕБИТЕЛЬ

Фамилия: _____ Имя: _____

Отчество: _____

Место Регистрации:

Фактическое место жительства:

Телефон:

E-mail:

Паспорт: серия № Дата выдачи
Орган, выдавший паспорт _____

Подпись Потребителя

Расшифровка подписи потребителя Ф.И.О.