

Договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Иркутск, ул. Бородина, 7/2

г. Иркутск

27.10.2020 г.

Общее собрание собственников многоквартирного дома № 7/2 по ул. Бородина в г. Иркутске, в лице председателя общего собрания собственников Рассохина Андрея Анатольевича именуемый(ая) далее «Собственник» и ООО УКМ «Сибирский Регион», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Шалагинова Льва Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, руководствуясь решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания № 1 от 27.10.2020 г.), по адресу: г. Иркутск, ул. Бородина, 7/2 (далее – «многоквартирный дом», «МКД»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор со всеми приложениями заключается в отношении многоквартирного дома по адресу: **г. Иркутск, ул. Бородина, 7/2** на условиях, согласованных с общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол ОСС № 1 от 27.10.2020г)

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД и содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в МКД.

1.3. Целью настоящего договора является: формирование благоприятных условий проживания граждан; обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества; обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах собственников помещений; обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества к осуществлению поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

1.4. Все услуги и работы, предусмотренные настоящим договором, оказываются и выполняются Управляющей организацией в пределах собранных от собственников помещений денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества в МКД.

1.5. Основные понятия, используемые в договоре:

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

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество, определенное в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Приложением № 1 к настоящему договору.

Управляющая организация – организация, осуществляющая функции по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организации предоставления в многоквартирном доме коммунальных услуг и иную деятельность, связанную с управлением многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – орган управления в многоквартирном доме, осуществляющий свою деятельность в пределах полномочий, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

Управление многоквартирным домом – комплекс мероприятий по организации эксплуатации многоквартирного дома; взаимоотношению со смежными организациями и поставщиками; организации работы с собственниками помещений в многоквартирном доме и иными лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях; организации содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; организации предоставления коммунальных услуг.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием и эксплуатационными свойствами общего имущества в многоквартирном доме, а также его поддержанию в исправном состоянии (работоспособности).

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.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организации предоставления коммунальных услуг (коммунальные услуги могут не оказываться по решению ОСС) собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого Управляющей организацией выполняются работы и оказываются услуги по настоящему договору, границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников определяются в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

2.4. Перечень услуг и работ Управляющей организации по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определяется в Приложении № 2 к настоящему договору. Указанный перечень может быть изменен решением общего собрания собственников помещений или Совета МКД с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат связанных с исполнением выданных предписаний.

2.5. Объем финансирования услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с предусмотренным настоящим договором перечнем (Приложение № 2) определяется в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору.

2.6. Дополнительные услуги (работы), не предусмотренные настоящим Договором, оплачиваются собственниками помещений отдельно и предоставляются Управляющей организацией на основании отдельного договора или дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены настоящим договором.

2.8. Текущий ремонт общего имущества в МКД проводится Управляющей организацией для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов и частей (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов и т.п.), в пределах поступивших от собственников помещений денежных средств.

2.9. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка под МКД, содержание придомовой территории (в т.ч. ее санитарная уборка) осуществляется Управляющей организацией за счет собственников помещений в границах сложившегося фактического землепользования, если иное не определено общим собранием собственников помещений. Уборочная площадь земельного участка под МКД (придомовой территории) определяется Управляющей организацией с учетом данных содержащихся в проектной, технической и землеотводной документации на МКД или с учетом сложившегося фактического землепользования.

2.10. Собственник по заявкам поручает Управляющей организации представлять его интересы во взаимоотношениях с застройщиком многоквартирного дома по вопросам, связанным с гарантийными обязательствами застройщика, предусмотренными законодательством РФ и договором долевого участия в строительстве, в отношении общего имущества в МКД (его отдельных частей и элементов), являющегося объектом долевого строительства.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, в пределах полученных от собственников помещений средств.

3.1.2. Своевременно информировать Собственника через объявления на информационных стендах, или в местах специально предусмотренных для этого:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (в соответствии со сведениями, полученными от сетевых и иных обслуживающих инженерные сети организаций);
- о планово-предупредительном ремонте внутридомовых инженерных сетей в срок не позднее 2 (двух) календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

Обязательства Управляющей организации по доведению до Собственника указанной информации считаются исполненными надлежащим образом, если такие сведения (информация) размещены на информационных стендах, или в местах специально предусмотренных для этого, в том числе в подъездах.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.4. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей собственников помещений за содержание и ремонт, коммунальные (в случае оказания таких услуг) и прочие услуги, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц (платежных агентов).

3.1.5. Вести финансовые лицевые счета собственников помещений в МКД и иные аналогичные формы учета.

3.1.6. Выдавать платежные документы, документы о состоянии расчетов, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.7. В отношении неплательщиков принимать меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении соответствующих платежей, в том числе начислять пени.

3.1.8. Осуществлять в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, приостановление или ограничение предоставления собственникам и иным пользователям помещений коммунальных услуг в целях понуждения к погашению задолженности.

3.1.9. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда общему имуществу собственников помещений в МКД, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества МКД

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством Российской Федерации продолжительность.

3.1.10. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам собственников помещений.

3.1.11. Истребовать у предыдущей управляющей организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат оплате собственниками помещений за счет дополнительных целевых сборов собственников помещений.

3.1.12. Производить в установленном законодательством порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.13. Ежегодно предоставлять собственникам помещений отчет об исполнении условий настоящего договора, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

В случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ, предоставлять информацию органам местного самоуправления для установления ими размера платы на содержание, текущий или капитальный ремонт.

3.1.14. Обеспечивать Собственника информацией об адресах, телефонах аварийных служб, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома (информационных стендах), помещении Управляющей организации и (или) на сайте Управляющей организации.

3.1.15. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.16. Осуществлять рассмотрение обращений (предложений, заявлений, жалоб) Собственника и принимать соответствующие меры по их разрешению в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.17. Участвовать в обследованиях многоквартирного дома, проводимых по инициативе Собственника, в целях контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Действовать от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами в части, предусмотренной предметом данного договора.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме получать от Собственника плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим договором, и иные установленные общими собраниями собственников помещений в МКД платежи.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества и объема поступивших средств собственников помещений, привлекать третьих лиц для выполнения отдельных видов работ (услуг), при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий период (год, квартал, месяц).

3.2.4. Формировать из собранных денежных средств за услуги и работы по ремонту общего имущества в МКД накопительные (резервные) фонды для достижения целей и выполнения оперативных задач, направленных на обеспечение надлежащего содержания общего имущества в МКД, расходовать по решению собственников МКД.

3.2.5. По предварительному согласованию с Собственником проводить в помещении собственника проверку санитарного и технического состояния инженерного оборудования (систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), электроснабжения).

3.2.6. Предупреждать собственников и иных владельцев помещений о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других собственников и третьих лиц.

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. При нехватке денежных средств перераспределять обязательства по времени, путем перенесения оказания части услуг (выполнения работ) на следующий период (год, квартал, месяц) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направлять доходы, полученные от использования общего имущества в МКД, на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, или в счет начисляемых собственникам помещений платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, или компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий и иные цели, определенные общим собранием собственников помещений или Советом МКД.

Управляющая организация представляет отчет собственникам помещений о выполнении указанного поручения вместе с отчетом об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет должен содержать сведения о суммах средств, начисленных и полученных от использования общего имущества, в виде отдельного раздела в отчете об исполнении договорных обязательств за предыдущий год.

3.2.10. Представлять на рассмотрение общего собрания собственников предложения о необходимости проведения текущего или капитального ремонта многоквартирного дома (в т.ч. его отдельных конструктивных элементов), характере, объеме, сроках проведения таких работ и порядке их финансирования.

3.2.11. Принимать участие в общих собраниях Собственников по вопросам, связанным с деятельностью Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.12. Оказывать Собственникам и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам дополнительные услуги за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. На получение коммунальных услуг, если не принято иное решение на ОСС и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

4.1.3. Обращаться к Управляющей организации с соответствующими заявлениями, претензиями, жалобами, связанными с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

4.1.4. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.5. Производить с Управляющей организацией сверку расчетов по платежам за соответствующие виды работ и услуг Управляющей организации.

4.1.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации в части принятых ею на себя обязательств устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащего помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД, путем своевременного внесения на расчетный счет или в кассу Управляющей организации (в том числе через платежных агентов) обусловленной настоящим договором платы за услуги и работы Управляющей организации (платы за содержание и ремонт жилого помещения) и иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допускать загромождения помещений общего пользования (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей), сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества третьих лиц, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях МКД с 21-00 до 8-00 час.

4.2.3. Содержать инженерное оборудование (системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), электроснабжения) внутри принадлежащего ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри такого помещения.

4.2.4. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.2.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

При обнаружении неисправностей инженерного оборудования (систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), электроснабжения) незамедлительно ставить в известность об этом Управляющую организацию, путем подачи в письменной форме соответствующей заявки (в журнале заявок или в виде отдельного письменного обращения) или в устной форме по телефону диспетчерской службы Управляющей организации. При этом заявка собственника или иного пользователя помещения считается поступившей в Управляющую организацию и подлежащей исполнению, если заявка была подана в установленном настоящим договором порядке и форме.

4.2.6. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

4.2.7. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутрисанитарного и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

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

4.2.9. Не осуществлять в помещении переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. Самостоятельно не производить слив воды из системы теплоснабжения (коллекторов, стояков, отопительных приборов и т.д.) и использовать теплоноситель не по назначению.

4.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций незамедлительно обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей организации и (или) аварийным службам для осуществления действий по установлению причин и ликвидации аварий. В случае если собственник помещения препятствует доступу представителям Управляющей организации и (или) аварийным службам для установления причин аварий и их ликвидации или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей организации о предоставлении доступа к общему имуществу в МКД или местонахождение такого собственника неизвестно, Управляющая организация в целях ликвидации последствий аварии оставляет за собой право ограничить предоставление соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

4.2.11. Для целей осуществления расчета платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим договором, передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на принадлежащее помещение. При смене собственника помещения не более чем в десятидневный срок после отчуждения помещения ставить Управляющую организацию об этом в известность.

4.2.12. Перед отчуждением принадлежащего помещения в собственность третьих лиц погасить имеющуюся задолженность по внесению обусловленной настоящим договором платы и иных обязательных платежей за весь период.

4.2.13. Не вывешивать на фасаде и (или) крыше здания кондиционеры, системы вентиляции, вывески (в т.ч. рекламные), без соответствующего разрешения уполномоченных органов, а в случаях, предусмотренных законом – решения общего собрания собственников помещений в МКД.

4.2.14. Для исполнения договорных обязательств предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания (регистрации), семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в том числе для начисления платежей.

4.2.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего договора.

4.2.16. Подавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, которые расположены в его помещении до 30-го числа каждого месяца за текущий (расчетный) месяц посредством использования личного кабинета или ящиков для сбора показаний индивидуальных приборов учета в подъездах или по электронной почте или другим способом, о котором управляющая организация оповестит собственников путем объявления на информационной доске в подъезде, а показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, которые расположены в его помещении, за период декабря текущего года подавать до 18 декабря текущего года.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. В соответствии с настоящим договором собственники помещений оплачивают услуги и работы Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, содержанием придомовой территории, а также коммунальные услуги.

5.2. Плата за услуги и работы Управляющей организации для Собственников (цена договора) включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, по статьям: «услуги управления», «содержание и техническое обслуживание», «уборка мест общего пользования», «обслуживание лифта», «аварийное обслуживание», «уборка придомовой территории», «текущий ремонт».

- плату за коммунальные услуги (в т.ч. на общедомовые нужды) по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, вывоз «ТКО». Данные услуги могут не оказываться УК по решению ОСС.

- плату за прочие дополнительные услуги и работы Управляющей организации и целевые сборы, предусмотренные настоящим договором и (или) утвержденные общим собранием собственников помещений в МКД.

В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о переходе собственников на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами структура платы за услуги и работы Управляющей организации для Собственников (цена договора) может быть скорректирована в соответствующей части.

5.3. Расчет, структура и размер платы по настоящему договору на момент его заключения, приведен в Приложении № 4 и Приложении № 5.

5.4. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (платы за содержание и ремонт жилого помещения) определяется исходя из общей площади помещения, принадлежащего собственнику, и устанавливается из расчета 1 квадратного метра общей площади помещения.

5.5. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (плата за содержание и ремонт жилого помещения) утверждается на общем собрании собственников помещений в МКД (протокол общего собрания № 1 от 25.08.2020г с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного общим собранием собственников помещений перечня таких услуг и работ. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД, если иное не установлено решением общего собрания собственников МКД.

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД (плата за содержание и ремонт жилого помещения) должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по внесению платы за соответствующие работы и услуги.

5.7. Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД. В случаях, если на очередной календарный год собственниками помещений не принимается решение об установлении размера платы за услуги и работы Управляющей организации, связанные содержанием и текущим ремонтом общего имущества в МКД (платы за содержание и ремонт жилого помещения), размер платы по данным услугам и работам остается прежним.

5.8. В случае необходимости проведения дополнительных работ и (или) оказания услуг, не предусмотренных настоящим договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

5.9. Расчетный период для внесения платы за услуги и работы Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором, равен одному календарному месяцу. Срок внесения платежей – **до 10-го числа месяца**, следующего за истекшим расчетным месяцем.

5.10. Оплата услуг и работ Управляющей организации, предусмотренных настоящим договором, осуществляется Собственником любыми способами, не запрещенными действующим законодательством Российской Федерации.

Поступающая от Собственника плата распределяется равномерно по всем работам и услугам, подлежащим оплате, если иное не указано Собственником в назначении платежа. При наличии просроченной задолженности и начисления в соответствии с действующим законодательством пени, в первую очередь погашаются начисленные пени.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги (при наличии) рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, определяемых в соответствии с установленными правилами и методиками и тарифов (надбавок к тарифам), утверждаемых уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления.

5.12. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы (при наличии), приобретаемые Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации в целях обеспечения потребителей коммунальными услугами, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

5.13. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

5.14. Расчет платы за коммунальные услуги, предоставляемые в жилое или в нежилое помещение, и платы за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.15. В случае если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Собственника, отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные услуги осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета или даты последнего предъявления показаний такого прибора учета к оплате.

5.16. При предоставлении Собственнику или иному потребителю коммунальных услуг (при наличии) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.17. Перерасчет платы за соответствующие коммунальные услуги (при наличии) при временном (то есть более 5 полных календарных дней подряд) отсутствии Собственника или иного потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета, осуществляется в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перерасчету могут подлежать коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги по отоплению и коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды.

5.18. Льготы и субсидии Собственникам и членам их семей на оплату услуг по настоящему Договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.19. 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.

5.20. Если иное не установлено действующим законодательством, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений, в соответствии с решением, принятым общим собранием собственников помещений и договором с исполнителем работ по капитальному ремонту.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника, Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности Сторон приведено в Приложении № 1 к настоящему договору.

6.3. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Собственник несет ответственность в установленном настоящим договором и действующим законодательством порядке за:

- самовольное переустройство (перепланировку, реконструкцию) принадлежащих помещений;
- разрушение и порчу помещений и общего имущества в МКД;
- несвоевременное внесение платежей, предусмотренных настоящим договором;
- за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества и устранение аварий;
- за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации;
- в иных случаях, когда в результате действий или бездействий собственника помещения Управляющей организации или третьим лицам были причинены убытки.

6.5. Собственник помещения, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за услуги и работы Управляющей организации, обязан уплатить пени. В соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае несоблюдения собственниками помещений порядка внесения платы (нарушения сроков внесения платы, неполной оплаты услуг и работ и т.д.) за услуги и работы Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором, в том числе за услуги и работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в МКД, Управляющая организация вправе, с учетом объема собранных от собственников помещений средств, по своему усмотрению принимать решения о приоритетности, периодичности и объеме выполнения работ (оказанию) услуг по настоящему договору, с учетом фактического технического состояния общего имущества МКД, при условии обеспечения соблюдения необходимых требований надёжности и безопасности общего имущества в МКД.

6.7. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, определенных настоящим договором, с момента вступления договора в юридическую силу.

6.8. В случае невыполнения Управляющей организацией отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в МКД, перерасчет размера платы по данным услугам и работам производится в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственнику, если он возник в результате:

- действий (бездействий) собственников помещений и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования общего имущества собственниками помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за невыполнение услуг и работ, не предусмотренных настоящим договором (в том числе не включенных в перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД);
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

6.10. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о содержании и ремонте общего имущества в МКД не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось).

6.11. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п. (форс-мажорные обстоятельства).

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль качества услуг и работ Управляющей организации осуществляется Собственником в соответствии с настоящим договором и положениями действующего законодательства РФ.

7.2. Для целей взаимодействия с Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора, в том числе контроля исполнения Управляющей организацией своих обязательств, собственники помещений обязаны на общем собрании избрать совет многоквартирного дома (Совет МКД). Совет МКД осуществляет свою деятельность в соответствии с полномочиями, установленными законодательством и общим собранием собственников помещений.

7.3. Контроль исполнения Управляющей организацией договорных обязательств может осуществляться путем:

- избрания собственниками помещений Совета МКД;
- подписания в установленном настоящим Договором порядке актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией отчета о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год;
- участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества МКД, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

7.4. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией осуществляет Совет МКД или иное уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено настоящим договором.

7.5. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору в соответствии с ст. 164 ЖК может быть один из собственников, иное лицо, действующее по доверенности, оформленной в простой письменной форме или председатель Совета МКД, при наличии соответствующих полномочий.

7.6. Управляющая организация ежегодно в установленные законом сроки, представляет отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год (далее – «ежегодный отчет»). Ежегодный отчет составляется в соответствии с действующим законодательством.

8. Действие договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами или с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений МКД, или первого платежа собственника помещения за услуги (работы) Управляющей организации.

8.2. Настоящий договор заключается Сторонами на срок **2 года**.

8.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его согласования в порядке, определенном общим собранием собственников помещений в МКД, и подписания Сторонами.

8.4. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего договора не допускается за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

8.6. Действие настоящего договора может быть прекращено в следующих случаях:

- 8.6.1. по письменному соглашению Сторон;
- 8.6.2. изменения собственниками помещений способа управления МКД;
- 8.6.3. реорганизации или ликвидации Управляющей организации;
- 8.6.4. на основании решения суда после погашения Управляющей организацией и Собственниками имеющихся между ними задолженностей;
- 8.6.5. при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, связанной с отказом собственников помещений от проведения текущего или капитального ремонта;
- 8.6.6. в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

8.7. Отказ Собственников от исполнения настоящего договора считается осуществлённым надлежащим образом, а договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений с Управляющей организацией и за 30 дней до прекращения договора уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания.

8.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги, в результате чего у Собственников сформировалась задолженность по внесению платы за содержание или текущий ремонт общего имущества МКД в размере, равном 3-х месячному общему сбору платы за данный вид услуг и работ по дому.

Отказ от исполнения договора в указанных случаях производится после письменного уведомления Собственников, или уполномоченного собственниками лица, или одного из членов Совета дома не позднее чем за 2 месяца до даты расторжения договора.

8.9. Если ни одна из Сторон за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего договора не заявит о прекращении его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. Такой порядок продления настоящего договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

8.10. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом мнения и предложений Управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

9. Соглашение об обработке персональных данных

9.1. Для исполнения договорных обязательств Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, телефон, электронная почта, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нём граждан, размере платы и задолженности по ее внесению, сведений о выборе места жительства и места пребывания и иных сведений, необходимых для исполнения Сторонами настоящего договора.

9.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

9.3. Согласие на обработку своих персональных данных даётся до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом прекращение действия настоящего Договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей организацией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей организации на обработку персональных данных.

9.4. При обработке персональных данных собственников помещений и иных потребителей, Собственник дает согласие, а Управляющая организация применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию, в т. ч. и по внутренней сети Управляющей организации, а также с использованием сети общего пользования «Интернет», что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставляемые Управляющей организацией услуги, а также для реализации иных обязательств по настоящему договору.

10. Прочие условия.

10.1. Обязательства Управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений, информации об изменении перечня услуг и работ или размера платы по настоящему договору, считаются исполненными надлежащим образом, если такие сведения (информация) размещены в установленный срок на информационных досках в подъезде МКД и переданы одному из членов Совета МКД или иному уполномоченному собственниками помещений лицу.

10.2. Настоящий договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются дополнительными соглашениями и действующими положениями законодательства. В случае несоответствия отдельных положений настоящего договора положениям действующего законодательства, к отношениям сторон применяются положения действующего законодательства.

10.4. Собственник и Управляющая организация обязуются формировать все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

10.5. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Возникновение между сторонами разногласий, касающихся причин перерывов или некачественного оказания услуг (выполнения работ), а также разногласий по определению виновной стороны, не может служить основанием для отказа от выполнения договорных обязательств.

10.6. Стороны определяют подсудность рассмотрения споров, вытекающих из правоотношений по настоящему договору – по месту нахождения многоквартирного дома, в отношении которого заключен настоящий договор (ст. 32 ГПК РФ).

10.7. Обращения (заявления, жалобы, претензии) Собственника оформляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

10.8. Управляющая организация и Собственник по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение установленного законом сроком.

10.9. Основной текст настоящего договора составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из подписавших его Сторон.

В соответствии с п. 2 ст. 160 Гражданского кодекса РФ, стороны определили, допустимым использование при подписании настоящего Договора воспроизведения подписи от лица Управляющей организации с помощью средств механического аналога собственноручной подписи (факсимиле).

10.10. Настоящий договор состоит из основного текста и приложений к нему, которые являются его неотъемлемой частью.

10.11. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 («Состав общего имущества в многоквартирном доме»; «Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника»);

Приложение № 2 («Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»);

Приложение № 3 («Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и на общедомовые нужды»);

Приложение № 4 («Структура и порядок определения платы за услуги и работы, выполняемые управляющей организацией в соответствии с договором управления многоквартирным домом»);

Приложение № 5 («Расчет стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и придомовой территории»)

11. Реквизиты и подписи сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

СОБСТВЕННИК

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания многопрофильная
«Сибирский Регион» (ООО УКМ «Сибирский
Регион»)**

Общее собрание собственников многоквартирного
дома № 7/2 по ул. Бородина в г. Иркутске, в лице
председателя общего собрания собственников

Юр. адрес: 664056 г. Иркутск
ул. Театральная, стр. 17
Почтовый адрес: 664056 г. Иркутск
ул. Театральная, стр. 17
Конг. телефон: (3952) 566-995
ОГРН 1173850032949
ИНН 3808201240 КПП 380801001
р/сч № 407 028 109 183 500 184 60
Байкальский банк Сбербанка России г.Иркутск
БИК 042520607
Кор/сч 301 018 109 000 000 00 607

Рассохина Андрея Анатольевича

Генеральный директор

Л. А. Шалагинов
М.П.

А.А. Рассохин

Состав общего имущества в многоквартирном доме*

№	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА
1	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.
2	Крыша
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся внутри многоквартирного дома и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.
6	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих внутридомовых сетях.
7	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (кроме отдельностоящих инженерных сооружений и внешних сетей).
8	Внутридомовая система водоотведения (канализация), состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе (кроме отдельностоящих инженерных сооружений и внешних сетей).
9	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, внутреннего противопожарного водопровода, лифтового оборудования, сетей (кабелей) от внешней границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
10	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
11	Противодымная система, благоустройство, детские и спортивные площадки, система наружного освещения (внешние сети и световые опоры), расположенные на придомовой территории.

* **Примечание:** Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого Управляющей организацией выполняются (оказываются) работы и услуги по содержанию и ремонту определяется с учетом ст. 36 ЖК РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491) и в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, проектной документацией и техническим паспортом на многоквартирный дом, сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственном земельном кадастре (кадастровым паспортом на земельный участок).

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников

<ol style="list-style-type: none">1. Строительные конструкции: внутренняя поверхность стен помещения (без отделки), оконные и дверные проемы, входная дверь, расположенные в помещении собственника.2. Электрические сети: вводные клеммы к электросчетчику в помещение собственника.3. Система отопления, холодного и горячего водоснабжения: отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.4. Канализационные сети: присоединение от общего стояка (плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении).

Управляющая организация: _____
М.П.

Собственник: _____

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Состав услуг и работ	Периодичность выполнения
1	Управление и содержание:	
1.1	Управленческие услуги, услуги по работе с населением в т.ч.:	
	Организация деятельности по содержанию и ремонту МКД	Ежемесячно (с учетом режима рабочего времени)
	Ведение делопроизводства, ведение и хранение технической и исполнительной документации	
	Бухгалтерское сопровождение, в т.ч.: осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств, связанных с обслуживанием МКД; создание и ведение базы данных по лицевым счетам собственников помещений	
	Расчет, начисление и сбор платы за содержание и ремонт МКД	
	Договорно-правовая работа, в т.ч.: - разработка, заключение, изменение договоров с собственниками помещений; - разработка, заключение, изменение договоров, связанных с содержанием и ремонтом МКД с подрядными организациями и иными лицами; - контроль за исполнением договоров и применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств;	Ежемесячно
	Истребование задолженности, в т.ч.: - принятие мер по взысканию задолженности в досудебном порядке, в том числе подготовка и направление уведомлений (претензий) о необходимости погашения задолженности; - работа по взысканию задолженности в судебном порядке - работа с обращениями (заявлениями, жалобами и т.д.)	Ежемесячно
	Учет и регистрация собственников, прием заявок, начисление платежей.	Ежедневно в рабочие дни, в рамках должностных обязанностей инженера по работе с населением
1.2	Уборка мест общего пользования	
	Сухая и влажная (мытьё) уборка коридоров, тамбуров, холлов, пола кабины лифта	1 раза в неделю
	Влажная и сухая уборка лестничных площадок	1 раза в месяц
	Влажная уборка холлов первых этажей	5 раз в неделю
	Мытьё окон, обметание потолков, влажная протирка стен, подъездных дверей, подоконников, отопительных приборов, перил лестниц, электрощкафов, почтовых ящиков	2 раза в год
	Дезинсекция и дератизация	по мере необходимости
1.3	Содержание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	
	Общий и частичный осмотр и проверка исправности систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе: разводящих трубопроводов, канализационных лежаков и выпусков, водомерных узлов, контрольно-измерительных приборов, насосов, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств и т.п.	Общий осмотр – 2 раза в год (в весенне-летний и осенне-зимний периоды) Частичный осмотр – по мере необходимости
	Осмотр и проверка исправности наиболее ответственных элементов (запорная арматура насосы, контрольно-измерительные приборы, автоматические регуляторы и устройства)	не реже 1 раза в неделю
	Профилактическо-ремонтные работы, в том числе: регулировка запорной и запорно-регулирующей арматуры; промывка трубопровода; уплотнение и укрепление соединений элементов и частей трубопровода; устранение засоров; удаление воздуха из системы трубопроводов и насосов; проверка герметичности стыков и устранение их протечек; устранение течи в трубопроводах; проверка состояния фильтров по разности показаний манометров; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов; уплотнение сгонов; прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации.	по мере необходимости (по результатам общего и частичного осмотра)
1.4	Содержание внутридомовых инженерных систем отопления	
	Общий осмотр и проверка исправности внутридомовых систем отопления, в том числе: тепловых пунктов, проверка исправности основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования системы теплоснабжения; осмотр трубопроводов и их креплений в подвальных и технических помещениях; проверка состояния теплоизоляции трубопроводов и антикоррозионного покрытия	2 раза в год (перед окончанием и началом отопительного сезона)
	Частичный осмотр проверка исправности внутридомовых систем теплоснабжения	по мере

№ п/п	Состав услуг и работ	Периодичность выполнения
	Осмотр и проверка исправности наиболее ответственных элементов системы (теплового пункта, насосов, запорно-регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств - регуляторов температуры, давления, перепада давления).	необходимости не реже 1 раза в неделю
	Регулировка и наладка системы теплоснабжения	по мере необходимости
	Промывка систем теплоснабжения, гидравлические испытания (опрессовка), пробный пуск и наладочные работы. Консервация	1 раз в год, после окончания отопительного сезона
	Профилактическо-ремонтные работы: регулировка запорной и запорно-регулирующей арматуры, расширителей и воздухоотборников; удаление воздуха из системы отопления; промывка грязевиков; проверка герметичности стыков и устранение их протечек; проверка плотности закрытия сальниковых уплотнений	по мере необходимости (но не реже одного раза в год)
1.5	Содержание внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования	
	Общий и частичный осмотр и проверка исправности внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования, в том числе: внутридомовых электросетей и этажных электрощитков, электросетей в подвалах, подпольях и на чердаках, лестничных клетках, вводных распределительных устройств (ВРУ), приборов учета, внутридомовых и дворовых осветительных приборов, кабельных и воздушных линий сетей наружного освещения	Общие осмотры – не реже 2 раз в год. Частичные осмотры – по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 недели
	Проверка состояния и исправности силовых и осветительных установок тепловых пунктов и насосных установок	ежемесячно
	Профилактическо-ремонтные работы, в т.ч. устранение неисправностей в работе электрооборудования, мелких неисправностей электропроводки и т.д.	по мере необходимости (по результатам общего и частичного осмотра)
1.6	Содержание общедомовых (коллективных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии)	
	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета холодной воды, в том числе: осмотр приборов учета, включающий контроль работоспособности, проверка отсутствия механических повреждений, наличия пломб	ежемесячно
	Проверка приборов учета	согласно тех. документации
1.7	Содержание прочих конструктивных элементов здания	
	Общие и частичные осмотры крыши, несущих и ненесущих ограждающих конструкций, оконных и дверных заполнений, лестниц, этажных перекрытий, фундаментов, внутренней и наружной отделки, фасада, чердачных, подвальных помещений и иных вспомогательных помещений, систем вентиляции, в том числе: проверка технического и санитарного состояния указанных элементов, состояния продухов в цоколях зданий, проверка исправности слуховых окон и жалюзи, проверка температурно-влажностного режима, утепления подвалов и чердаков	Общие осмотры – не реже 1 раза в год. Частичные осмотры – по мере необходимости
	Удаление с крыш снега и наледи в зимний период	по мере необходимости
	Проверка состояния входных дверей, оконных заполнений, внутренней и наружной отделки здания	2 раза в год
1.8	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	
	Организация сбора и вывоза ТКО и контроль за выполнением графика их удаления	По графику
	Удаление мусора из мусороприёмных камер, уборка мусороприёмных камер, мойка смесных мусоросборников <i>(в случае эксплуатации мусоропровода)</i>	По мере необходимости
	Чистка и промывка ствола мусоропровода <i>(в случае эксплуатации мусоропровода)</i>	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
1.9	Содержание лифтового оборудования	
	Осмотр и техническое обслуживание	1 раз в месяц
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
	Периодическое техническое освидетельствование	1 раз в год
	Частичное техническое освидетельствование	по мере необходимости
	Страхование	1 раз в год
1.10	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	Оперативное устранение повреждений, отказов, аварий инженерного оборудования, сетей и объектов, обеспечивающих нормальное функционирование здания.	Круглосуточно. -По заявкам собственников с 17-00 до 08-00 в рабочие дни, круглосуточно в

№ п/п	Состав услуг и работ	Периодичность выполнения
		выходные и праздничные дни через аварийную службу. -В рабочее время по заявкам через технический участок/центр. офис УО;
1.11	Содержание и уборка придомовой территории	
	Подметание придомовой территории, в т.ч. уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
	Отчистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, газонов	по мере необходимости
	Прочистка ливневой канализации (в теплый период)	по мере необходимости
	Посыпка противогололедными материалами площадки перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, подъемов (спусков) внутридомовых проездов (в холодный период)	по мере необходимости
	Уборка снега и наледи на отмостках, площадке перед входом в подъезд, тротуарных дорожках (в холодный период)	6 раз в неделю
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см (в холодный период)	по мере необходимости
	Механизированная уборка и вывоз снега с придомовой территории	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	Озеленение территории, поливка и выкашивание газонов (в теплый период)	по мере необходимости
1.12	Обслуживание внешних сетей	
	Обслуживание сетей наружного освещения (внешние сети и световые опоры). Обслуживание внешних сетей канализации, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения (в случае аварийных ситуаций).	По мере необходимости до момента передачи сетей на баланс эксплуатирующим организациям.
2	Текущий ремонт и непредвиденные работы, в т.ч.:	
	Установка замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем (в т.ч. устройств и оборудования) холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции, водостоков.	по мере необходимости
	Устранение (восстановление) неисправностей, местных деформаций, отдельных участков (в т.ч. покраска) частей и элементов: внутренней и внешней отделки стен, фасадов, крыши, лестниц, крылец, малых архитектурных форм (детских и спортивных площадок, площадок для отдыха, скамеек и т.п.).	по мере необходимости
	Установка доводчиков пружин дверей в местах общего пользования, в подвальных и технических помещениях. Смена ручек и шпингалетов на окнах и дверях подъездов. Ремонт и замена почтовых ящиков; окраска мест общего пользования; восстановление отделки отдельных участков стен, потолков, полов в подъездах и других местах общего пользования	по мере необходимости
	Мелкий ремонт электропроводки, выключателей и розеток в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
	Утепление подвальных и чердачных помещений	по мере необходимости
	Окраска детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха скамеек, газонных ограждений и т.п. (в теплый период)	по мере необходимости
	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости
	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
	Замена перегоревших электроламп и (или) светильников в подъездах, подвалах, чердаках, фасадах	по мере необходимости
	Восстановление и ремонт несущих ограждающих конструкций, в т.ч. ограждений, перил, решеток, ремонт и замена входных дверей в подъезды, подвальные, технические, чердачные помещения, окон, оконных и дверных блоков.	по мере необходимости

Примечание:

1. Работы и услуги, предусмотренные настоящим перечнем, выполняются (оказываются) Управляющей организацией с учетом конструктивных особенностей, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.
2. Услуги и работы, предусмотренные настоящим перечнем, выполняются Управляющей организацией в рамках границ ответственности, предусмотренных действующим законодательством и договором с Собственниками.
3. Регламентные работы по текущему ремонту выполняются управляющей организацией с учетом фактического состояния общего имущества в доме и объема поступивших от собственников помещений денежных средств.

4. Отдельные виды работ по текущему ремонту (в т.ч. стоимость, объем и сроки их выполнения) выполняются управляющей организацией по согласованию с Советом МКД и иными уполномоченными собственниками помещений лицами.

5. В состав услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят:

- содержание и ремонт инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования (за исключением стояков водоснабжения, канализации и отопления);
- содержание и ремонт входных дверей, окон, оконных и балконных проемов, балконных дверей, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования.

Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений самостоятельно.

6. В случае отсутствия выбранного совета многоквартирного дома, Управляющая организация вправе выполнять текущий ремонт по своему усмотрению, но с учетом бережного отношения к имуществу и средствам собственников помещений.

Управляющая организация: _____
М.П.

Собственник: _____

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом
по адресу: г. Иркутск, ул. Бородина 7/2

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и на общедомовые нужды

(разработан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354)

Требования к качеству коммунальных услуг*	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение	
<p>1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.</p> <p>2. Постоянное соответствие с состава и свойств воды санитарным нормам и правилам.</p> <p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.). Отклонения давления не допускаются.</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца. 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа подряд.</p> <p>Допускаются перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.</p>
2. Горячее водоснабжение	
<p>1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.</p> <p>2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C – для открытых систем централизованного теплоснабжения и не менее 50°C – для закрытых систем централизованного теплоснабжения, но не более 75°C – для любых систем теплоснабжения.</p> <p>3. Постоянное соответствие состава и свойства горячей воды установленным санитарным нормам и правилам.</p> <p>4. 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.). Отклонения давления не допускаются.</p>	<p>1. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца. 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.</p> <p>Для проведения 1 раз в год профилактических работ – после предварительного письменного уведомления потребителя в установленном порядке.</p> <p>2. Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (от 0.00 до 5.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 0.00 часов) не более чем на 3°C.</p>
3. Водоотведение (канализация)	
<p>Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца;</p> <p>4 часа одновременно (в том числе при аварии).</p>
4. Отопление	
<p>1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.</p> <p>2. Обеспечение температура воздуха** в жилых помещениях – не ниже + 18° С (в угловых комнатах – + 20° С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки обеспеченностью (0,92) - - 31° С и ниже - + 20 - 22° С. В других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р51617-2000.</p> <p>3. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см.); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см.) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем. Отклонение давления от установленных значений не допускается.</p>	<p>1. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12° С до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10° С до 12° С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8° С до 10° С</p> <p>2. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°С.</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°С.</p>

5. Электроснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа – при наличии двух независимых взаиморезервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания
2. Постоянное соответствие напряжения и частоты действующим федеральным стандартам	
6. Вывоз ТКО	
1. По графику	

* Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

** Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация: _____
М.П.

Собственник: _____

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом
по адресу: г. Иркутск, ул. Бородина 7/2

Структура и порядок определения платы за услуги и работы, выполняемые управляющей организацией в соответствии с договором управления многоквартирным домом

№ п/п	Виды услуг и работ	Порядок определения платы	Ед. изм.	Периодичность оплаты
1	Услуги управления	В соответствии решением, принятым общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и договором управления	руб./кв.м.	Ежемесячно до 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным
2	Содержание и техническое обслуживание		руб./кв.м.	
3	Уборка мест общего пользования		руб./кв.м.	
4	Обслуживание лифта		руб./кв.м.	
5	Аварийное обслуживание		руб./кв.м.	
6	Уборка придомовой территории		руб./кв.м.	
7	Текущий ремонт		руб./кв.м.	
8	Обслуживание внешних сетей		руб./кв.м.	
Коммунальные услуги (в т.ч. на общедомовые нужды)				
9	Отопление	В соответствии с утвержденными тарифами для ресурсоснабжающих организаций и показаний приборов учета (коллективных/индивидуальных)	руб./кв.м.	Ежемесячно до 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным
10	Холодное водоснабжение		руб./куб.м. (чел.)	
11	Горячее водоснабжение		руб./куб.м. (чел.)	
12	Водоотведение		руб./куб.м. (чел.)	
13	Электроснабжение		руб./кВт.ч	
14	Вывоз ТКО		руб./кв.м.	

Управляющая организация: _____
М.П.

Собственник: _____

Расчет стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ	Тариф на 1 кв. метр
	Уборка мест общего пользования	- 1 раз в месяц влажная уборка лестниц, маршей, пожарных выходов, балконов - 5 раз в неделю влажная уборка первого этажа - 1 раз в неделю влажная уборка лестничных клеток, холлов, коридоров.	2,84
2	Уборка придомовой территории	6 раз в неделю в соответствии с договором управления	1,57
3	Механизированная уборка территории, озеленение	Уборка и вывоз снега, посыпка территории, вывоз листвы, веток, травы	0,4
4	Содержание и техническое обслуживание строительных и инженерных систем	Сигнализация, обслуживание ОПС, обслуживание внутридомовых сетей электроснабжения, хвс, гвс, отопления и водоотведения, обслуживание наружных сетей.	5,39
5	Обслуживание лифтового оборудования	Круглосуточно диспетчеризация и обслуживание лифтов в соответствии с договором управления.	3,14
6	Аварийное обслуживание	Круглосуточно в соответствии с договором управления	0,82
7	Работа с собственниками	Бухгалтерское сопровождение лицевых счетов, организационная работа с собственниками помещений.	2,15
8	Обслуживание общедомовых приборов учета	Содержание общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в соответствии с договором управления.	0,57
9	Услуги по управлению домом	В соответствии с договором управления	1,69
Итого по услугам управление, содержание и обслуживание			18,57
10	Текущий ремонт и непредвиденные расходы	Текущий ремонт по согласованию с Советами домов	2,1
Итого общий расчет по тарифу (содержание и текущий ремонт)			20,67

Управляющая организация: _____

М.П.

Собственник: _____