

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Иркутск

« ____ » _____ 2012 года

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

являющийся (являющиеся) собственником (собственниками) помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, микрорайон «Ершовский», дом _____, кв. _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «**Собственник**», на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение от « ____ » _____ 20__ года и **ООО УК «Перспектива**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора **Степанова Ивана Борисовича**, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) 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 вышеуказанном доме.
- 2. Собственник** - лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, зарегистрированное или признаваемое в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 3. Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды, лифтовых кабинах.
- 4. Общедомовые приборы учета** – средства измерения, используемые для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.
- 5. Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.
- 6. Уполномоченный представитель** – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который(е) на основании решения Собственников представляет(-ют) интересы всех Собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий(-ие) без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников.
- 7. Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании нормативных документов органов местного самоуправления.
- 8. Объект** - многоквартирный жилой дом, который Управляющая компания принимает на обслуживание, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо помещения общего пользования в названном доме, с земельным участком, прилегающим к дому.
- 9. Жилые помещения** - квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан.
- 10. Нежилые помещения** - помещения, не предназначенные для проживания граждан, и используемые для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами.

1. Предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, _____, 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. Настоящий Договор заключен на основании решения (очного/заочного) общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ 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», Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006

года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» и иными нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.

1.4. Общая характеристика предоставляемых коммунальных услуг должна соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 (далее по тексту настоящего Договора – Правила), Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 306 и иным нормативным актам, принятым в установленном законом порядке.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы ответственности определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.6. Данный многоквартирный дом является: _____
(указать группу жилищного фонда с учетом качества и серии жилья)

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества, согласно Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту Объекта (Приложение № 1, Приложение № 2 к настоящему Договору), который на основании решения собственников может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику(-ам), нанимателям и членам их семей, помещений в Объекте и пользующимся этим помещением лицам в виде холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха, электроснабжения, газоснабжения в соответствии с Правилами.

2.1.4. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание Объекта.

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

2.1.6. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по Объекту.

2.1.7. По требованию Собственника, в установленные действующим законодательством сроки, предоставлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Собственников, нанимателей и членов их семей на качество предоставления услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.9. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) средствах массовой информации своевременно уведомлять Собственников, нанимателей и членов их семей об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные услуги, а также о предстоящих 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 Собственника, нанимателя и членов их семей перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственнику(-ам), нанимателям и членам их семей.

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; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества Объекта с Собственников, нанимателей и членов их семей, жилых и нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений, либо занимающих нежилые помещения на иных законных основаниях; а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.15. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника, нанимателя и членов их семей с составлением соответствующих актов.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Объектом, его содержанию и ремонту, утвержденных на общем собрании собственников помещений Объекта.

2.2.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями гражданско-правовые договоры на поставку коммунальных ресурсов или самостоятельно производить поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику, нанимателям и членам их семей.

2.2.3. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общего имущества многоквартирного дома 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.).

2.2.3.1. Пункт 2.2.3 вступает в силу при условии принятия настоящего Договора на общем собрании собственников большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в Объекте.

2.2.3.2. Доходы за вычетом НДС, полученные от использования общего имущества, учитываются управляющей компанией отдельно и расходуются на цели, предусмотренные решениями общих собраний собственников.

2.2.4. Требовать от Собственника(-ов), нанимателей и членов их семей своевременного внесения платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.2.5. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

2.2.6. В заранее согласованное с Собственниками, нанимателями, а так же членами их семей и арендаторами время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия данными лицами показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц за жилое (нежилое) помещение и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с начислениями Управляющей компании.

2.3.2. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей компании после предварительного уведомления для технического осмотра общего имущества многоквартирного дома, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, и для ликвидаций аварий на инженерных сетях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, – в любое время без предварительного уведомления. В случае, если Собственник препятствует доступу представителя Управляющей компании для ликвидации аварии или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей компании о предоставлении доступа к общему имуществу многоквартирного дома, или его местонахождение не известно, Управляющая компания в целях ликвидации последствий аварии оставляет за собой право ограничить предоставление соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

2.3.3. Незамедлительно сообщать в Управляющую компанию об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета Объекта, снижении параметров качества коммунальных услуг. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них (письменно, устно, по телефону) в Управляющую компанию и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможностей - принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.4. Поддерживать общее имущество в исправном состоянии, использовать его по назначению, соблюдать предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нормы.

2.3.5. Уведомлять Управляющую компанию в десятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать об изменении доли в праве общей собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, о сдаче жилого помещения внаем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя и т.д.

2.3.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения, устранять повреждения жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического оборудования, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (-ов).

2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491, и иными нормативно-правовыми актами, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях Объекта.

2.3.8. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер).

2.3.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, установленного в соответствии с действующим законодательством РФ, и принятого Управляющей компанией в установленном порядке ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую компанию или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию Объекта, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей и, выполнение работ по текущему ремонту Объекта.

2.4.2. Участвовать в принятии решений об использовании общего имущества, изменении режима пользования и повышении уровня благоустройства, а так же в решении вопроса об изменении перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.3. Производить сверку с Управляющей компанией расчетов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

2.4.4. Осуществлять контроль использования и сохранности Объекта, соответствие жилых (нежилых) помещений Объектов установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.5. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния Объекта.

2.4.6. Рассматривать предложения Управляющей компании по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта.

2.4.7. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования, между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

2.4.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов.

2.4.9. Требовать в соответствии с Правилами перерасчета размера оплаты отдельных видов услуг, рассчитанных исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия потребителей, при условии предоставления подтверждающих документов, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

3. Цена договора, порядок и сроки оплаты

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками за содержание общего имущества дома, прилегающей к нему территории, текущий ремонт многоквартирного дома, организацию начисления и сбора денежных средств населения и средств целевого бюджетного финансирования. Денежные средства, собранные за коммунальные услуги, имеют целевое назначение и отражаются Управляющей компанией на едином счете многоквартирного дома в соответствии с принципом пообъектного учета.

За выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору Собственник уплачивает Управляющей компании вознаграждение в размере десяти процентов от фактически поступивших денежных средств по статьям «содержание» и «текущий ремонт», что составляет доходную часть Управляющей компании.

3.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций.

3.4. Тариф на весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома формируется по результатам общего собрания Собственников помещений данного многоквартирного дома. В соответствии с п. 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ, такое решение принимается большинством голосов от общего количества проголосовавших и утверждается ежегодно на общем собрании Собственников многоквартирного дома. В случае, если Собственники не утвердили тариф на будущий год, то Управляющая компания, учитывая уровень инфляции, индекс потребительских цен, и (или) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, разрабатывает новый тариф по содержанию и текущему ремонту и предлагает его для утверждения Собственникам многоквартирного дома. Управляющая компания предлагает Собственникам новый тариф на содержание и текущий ремонт на новый календарный год посредством размещения объявлений в общедоступных местах, средствах массовой информации. Если в течение 30 дней с даты, указанной в уведомлении, Собственники (либо представитель Собственников) не обратятся в Управляющую компанию с обоснованным предложением отмены тарифа либо о его корректировке, то тариф, предложенный Управляющей компанией, считается принятым Собственниками данного многоквартирного дома.

3.5. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Объекта, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственником до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов, предоставленных Управляющей компанией.

3.6. Капитальный ремонт Объекта проводится за счет средств Собственников жилых и нежилых помещений. Общее собрание Собственников принимает решение об оплате расходов на капитальный ремонт Объекта с учетом предложений Управляющей компании.

3.7. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность, осуществляются Управляющей компанией в соответствии с Правилами.

3.8. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.9. 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 ресурсы осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета.

3.10. Расходы управляющей компании по управлению многоквартирным домом составляют двенадцать процентов от общего объема тарифа по содержанию и текущему ремонту многоквартирному дому.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

4.1. В соответствии с положениями ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, в целях контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору общее собрание Собственников всех помещений в

Объекте обязано избрать Совет дома и письменно известить об этом Управляющую компанию, предоставив соответствующие документы. 4.2. Ежемесячно Управляющая компания извещает председателя Совета дома о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке с предоставлением актов работ. Совет дома в течение двух рабочих дней со дня получения извещения и акта выполненных работ, осуществляет приемку работ и услуг с подписанием акта.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Советом дома (в т.ч. его председателем) своих обязанностей, в том числе уклонения от их исполнения, Управляющая компания обязана уведомить об этом собственников помещений многоквартирного дома через общедоступные места, предложив переизбрать Совет дома.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. 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.

5.3. В случае нарушения Собственником положений ст.155 Жилищного кодекса РФ, п.2.3.1 Договора Управляющая компания имеет право:

- приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника
- в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ истребовать задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- предъявлять лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. В соответствии с действующим законодательством РФ Собственник несет ответственность при выявлении факта повреждения, утраты, порчи общего имущества в многоквартирном доме или повреждения, утраты, порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3 настоящего Договора.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор вступает в силу с даты подписания Протокола об утверждении нового Договора управления многоквартирным домом с Собственником жилого помещения от «___» _____ 2010 г. и действует в течение пяти лет с момента заключения.

6.2. При отсутствии заявления о расторжении договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Разрешение споров.

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания 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.

9. Соглашение об обработке персональных данных.

9.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5., 2.1.8., 2.1.12. и реализации прав, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего Договора, а равно иных его положений, Собственник даёт согласие на обработку Управляющей компанией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, 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, в том числе задолженности, за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчёта за период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Собственник даёт согласие Управляющей компании на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, 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 компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

9.4. При обработке персональных данных Собственника, Управляющая компания применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информации в т. ч. и по внутренней сети Управляющей компании (информация, доступна лишь для строго определенных сотрудников Управляющей компании, перечень которых утвержден Приказом генерального директора), а так же с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставляемые Управляющей компанией жилищные и коммунальные услуги, а так же для реализации иных функций управления.

9.5. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления в адрес Управляющей компании письменного уведомления с указанием причин отзыва, за 5 (пять) дней до даты предполагаемого отзыва согласия.

9.6. Распространение (в т.ч. передача) персональных данных осуществляется Управляющей компанией в адрес следующих организаций:

9.6.1. Общество с ограниченной ответственностью «Иркутская городская теплосбытовая компания»,

9.6.2. Муниципальное унитарное предприятие «Производственное управление водопроводно- канализационного хозяйства» г. Иркутска,

9.6.3. ООО "Иркутская Энергосбытовая компания" г. Иркутск,

9.6.4. МУП «Водоканал», г. Шелехов,

9.6.5. УФПС Иркутской области «Почта России»,

9.6.6. Байкальский банк Сбербанка России

10. Особые условия.

10.1. Собственник и Управляющая компания формируют все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.2. При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета за счет собственных или привлеченных денежных средств Управляющей компании затраты, понесенные Управляющей компанией на установку и обслуживание указанного в настоящем пункте оборудования, компенсируются Собственниками данного многоквартирного дома пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения.

10.3. В случае, если в жилом (нежилом) помещении установлены индивидуальные приборы учета потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании данных индивидуальных приборов учета; в случае, если данные приборы отсутствуют, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Расчет начисления платы за тепловую энергию производится в соответствии с действующим законодательством. 10.5. В соответствии с п.9 ст.161 ЖК РФ Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

10.6. Все работы и услуги, в т.ч. работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные Договором, производятся Управляющей компанией в рамках собранных с Собственников многоквартирного дома денежных средств.

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

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

Приложение №1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.

Приложение № 5. Перечень и качество коммунальных услуг.

11. Адреса и банковские реквизиты сторон

11.1. «Управляющая компания»:	11.2. «Собственник»:
-------------------------------	----------------------

<p>ООО УК «Перспектива» ИНН 3808152835 КПП 384901001 ОГРН 1073808016292 р/с 40702810718350107814 в Байкальском банке Сбербанка РФ г. Иркутск к/с 30101810900000000607 БИК 042520607 Адрес юридический: 664019, г.Иркутск, ул.Баррикад, 60 С Адрес почтовый: 664056, г.Иркутск, м-н Ершовский,140 Телефон: (8-395) 520-720</p> <p>Директор</p> <p>_____ И.Б. Степанов</p>	<p>1) _____ паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ « _____ » _____ 200__ года Документ о праве собственности на жилое помещение: _____ серия _____ № _____ от « _____ » _____ года</p> <p>Подпись: _____</p>
--	--

ТЕЛЕФОНЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

ОФИС – 520-720.
ДЕЖУРНЫЙ САНТЕХНИК: 755-280
ДЕЖУРНЫЙ ЭЛЕКТРИК: 583-949

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
от « _____ » _____ 2012 года

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

А. Аварийно-диспетчерское обслуживание	
<p>1. Организация услуг по диспетчерскому сопровождению принимаемых заявок населения</p> <p>2. Прочистка канализационного лежачка, стояка, выпуска.</p> <p>3. Отключение электроснабжения.</p> <p>4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.</p>	<p>5. Устранение незначительных неисправностей центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, проборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухохосборников, компенсаторов, регулируемых кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).</p> <p>6. Проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>7. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.</p>
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.	
<p>1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.</p> <p>2. Снятие пружин на входных дверях.</p> <p>3. Консервация систем центрального отопления.</p>	<p>4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.</p> <p>5. Подготовка и сдача элеваторного узла, системы отопления к осенне-зимнему периоду.</p>
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.	
<p>1. Утепление чердачных перекрытий.</p> <p>2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.</p> <p>3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.</p> <p>4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.</p>	<p>5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.</p> <p>6. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.</p>
Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.	
<p>1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.</p> <p>2. Ревизия отсечной запорной арматуры.</p> <p>3. Уплотнение сгонов на границе ответственности.</p> <p>4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках в местах общего пользования и по границам ответственности.</p> <p>5. Укрепление трубопроводов.</p>	<p>6. Проверка канализационных вытяжек.</p> <p>7. Мелкий ремонт изоляции трубопроводов.</p> <p>8. Устранение мелких неисправностей на электропроводке в рамках границ ответственности.</p> <p>9. Ремонт штепсельных розеток, выключателей, патронов, протяжка контактов, замена предохранителей, снятие контрольных показаний приборов учета электрической энергии, замена ламп в технических помещениях.</p>

<ol style="list-style-type: none"> 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления. 2. Регулировка и наладка систем вентиляции. 3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления. 4. Очистка и промывка водопроводных кранов. 5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. 6. Удаление с крыш снега и наледей. 7. Обеспечение температурного режима. 8. Очистка кровли от мусора. 9. Уборка и очистка придомовой территории. 10. Уборка подсобных и вспомогательных помещений. 11. Мытье окон, уборка лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках. 12. Удаление мусора и его вывозка. 	<p style="text-align: center;">Д. Прочие работы.</p> <ol style="list-style-type: none"> 13. Техническое обслуживание общих коммуникаций, оборудования, технических устройств, в т.ч. приборов учета. 14. Услуги по организации регистрационного учета граждан (при наличии паспортного стола). 16. Услуги по ведению лицевых счетов и сбор денежных средств в части статей «Содержание», «Текущий ремонт» и «Капитальный ремонт». 17. Освещение мест общего пользования 18. Дезинсекция, дератизация. 19. Поддержание помещений в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях. 20. Соблюдать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности. 21. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

**Директор
ООО УК «Перспектива»**

_____ **И.Б. Степанов**

Собственник

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,* расположенного по адресу: _____

1. Благоустройство прилегающих территорий (ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек и др., расположенных на придомовой территории дома)
2. Ремонт, замена малых форм, детских, спортивных площадок и их комплектующих частей
3. Замена труб общего пользования ГВС в квартирах
4. Замена труб общего пользования канализации в квартирах
5. Замена труб канализации по подвалу
6. Замена труб общего пользования отопления в квартирах без замены отопительных приборов
7. Замена труб розлива ГВС по подвалу
8. Замена труб розлива отопления по подвалу
9. Замена труб розлива ХВС по подвалу
10. Замена труб общего пользования ХВС в квартирах
11. Остекление подъездов
12. Ремонт вентиляционных шахт
13. Восстановление водосточных труб
14. Ремонт крыльца
15. Ремонт кровли (с частичной заменой металлических элементов кровли)
16. Ремонт оконных блоков в местах общего пользования
17. Ремонт элементов отмостки
18. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов
19. Ремонт подъездного отопления, включая отопительные приборы
20. Ремонт подъездных дверей
21. Ремонт подъездов
22. Восстановление перил, ограждающих решеток в подъездах
23. Ремонт тепловых пунктов
24. Ремонт водомерных узлов
25. Ремонт чердачных люков
26. Ремонт козырьков над входными группами
27. Замена подвальных дверей
28. Замена подъездных дверей
29. Замена (установка) запорной арматуры
30. Замена (установка) задвижек
31. Ремонт запорной арматуры
32. Ремонт (замена) чердачных люков
33. Установка, замена, ремонт, поверка коллективных приборов учета
34. Установка и ремонт средств автоматики и регулировки на системах инженерного оборудования многоквартирного дома
35. Установка (замена) фильтров
36. Установка и ремонт средств технической автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома
37. Ремонт (замена) вводных устройств
38. Ремонт (замена) вводно-распределительных устройств
39. Ремонт (замена) этажных щитов
40. Ремонт (замена) осветительных установок помещений общего пользования
41. Ремонт (замена) сетей (кабельных линий) от внешних границ ответственности многоквартирного дома до первого коммутационного аппарата, через которое запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии
42. Установка, поверка (замена) коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии
43. Иные работы, согласованные с собственниками многоквартирного дома

* Данный перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняется управляющей компанией при наличии денежных средств по статье «Текущий ремонт», исходя из технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Директор
ООО УК «Перспектива»

Собственник

_____ **И.Б. Степанов**

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 2012 года

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

Расшифровка тарифа по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

Капитальные жилые дома панельные или блочные, имеющие все виды благоустройства, без лифта и мусоропровода (общей S жилого помещения)

№ п/п	Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность	Тариф, руб./м.кв
1	Вывоз твердо-бытовых отходов	ежедневно	
2	Аварийная служба	круглосуточно	
3	Уборка лестничных клеток	1 дн/нед.	
4	Уборка придомовой территории	6 дн/нед.	
5	Расходы по управлению домом	ежедневно	
6	Обслуживание электросетей	5 дн/нед.	
7	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год	
8	Содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома.	5 дн/нед.	
Итого			

№ п/п	Статьи ремонта	Тариф, руб./м.кв
1	Ремонт ВДИО	
2	Ремонт КЭЗ	
	Итого	

**Директор
ООО УК «Перспектива»**

_____ **И.Б. Степанов**

Собственник

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 2012 года

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Иркутск,
_____ и границы раздела эксплуатационной ответственности между
Собственником помещения и Управляющей компанией.**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. 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» в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников помещений:

встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) 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;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами малых форм, озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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 сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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, электрических установок, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до выводных контактов первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.

Директор

ООО УК «Перспектива»

Собственник

_____ **И.Б. Степанов**

**Приложение № 5
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 2012 года**

Перечень и качество коммунальных услуг

Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. 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°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

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 0,1 МПа (1 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.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением 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). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до

23.00 часов) - не более чем на 3°C.

Поставщик тепла и горячей воды: ООО «Иркутская городская теплосбытовая компания»

Адрес: г. Иркутск, ул. Киевская, 24 (Иркутское отделение ООО "Иркутская Энергосбытовая компания", адрес: г. Иркутск, ул. Байкальская, 259).

Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости: МУП ПУ ВКХ г. Иркутска

Адрес: г. Иркутск, ул. Станиславского, 2 (МУП «Водоканал», г. Шелехов, адрес: 666034, Иркутская область, г. Шелехов, Култукский тракт)

Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии: ООО «Иркутская Энергосбытовая компания»

Адрес: г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 257

**Директор
ООО УК «Перспектива»**

Собственник

_____ **И.Б. Степанов**

**Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом
от « ____ » _____ 2012 года**

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

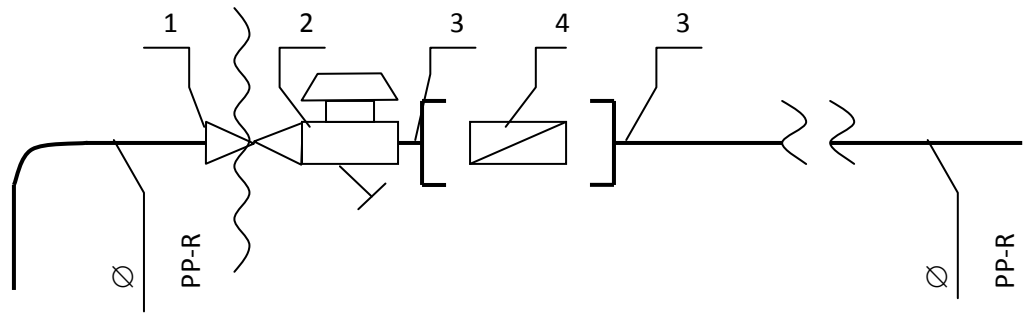
На системах отопления горячей и холодной водоснабжения - до отсекающей арматуры (входной патрубков первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

На системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

На системе электроснабжения – выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу.

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

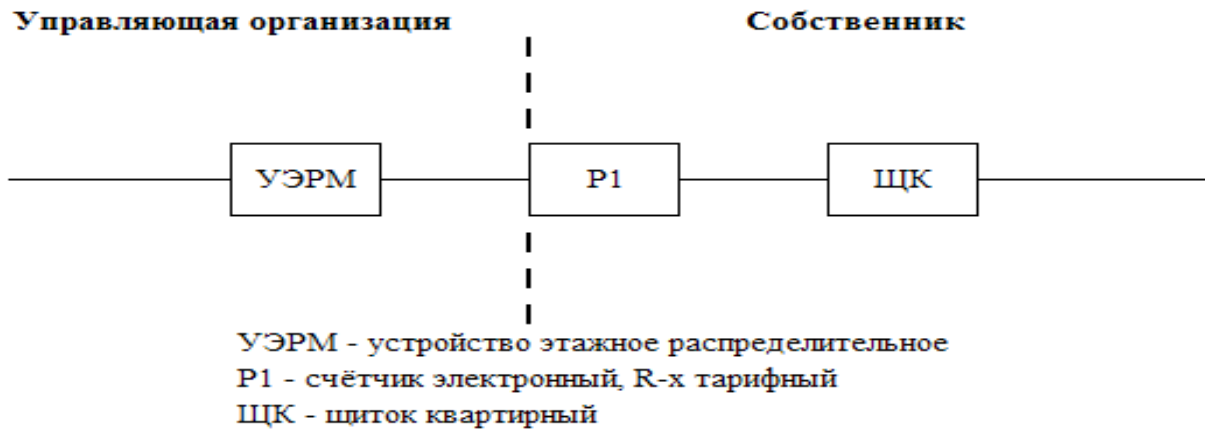
Схема



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Директор
ООО УК «Перспектива»

_____ И.Б. Степанов

Собственник
