

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Иркутск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «ИРКУТ» (свидетельство о государственной регистрации серия 38 № 000720272 от 28.05.2004г.), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Грейзе Игоря Витольдовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, ул. _____, д. № ____, кв. № ____ или нежилое помещение на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м. _____, (фамилия, имя, отчество или наименование организации собственника с указанием фамилии, имени, отчества руководителя)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. По всем вопросам управления многоквартирным домом стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ), Законом РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителя», Федеральным законом от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее – 261-ФЗ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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 и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (далее – Правила № 491), Правилами пользования жилыми помещениями, утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 (далее – Правила № 25), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее – Правила № 354), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307, Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306 и утв. постановлением Правительства РФ от 28.03.2012г. № 258, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416, Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013г. № 410.

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами Собственника и иных законных пользователей помещениями многоквартирного дома. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, состав которого определяется в соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным законным пользователям помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных законом и настоящим Договором.

1.4. В целях организации предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах Управляющая организация заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление Собственникам и иным законным пользователям помещениями в многоквартирном доме коммунальных услуг, за исключением услуг по электро- и газоснабжению. Договоры электро- и газоснабжения Собственники и иные законные пользователи помещениями заключают самостоятельно с соответствующими организациями.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах, определенных в соответствии с Правилами содержания территории города Иркутска, утвержденными постановлением мэра города Иркутска № 031-06-1267/8 от 26.10.1998 г. (действительно до формирования земельных участков и оформления прав собственности на них).

1.7. В целях обеспечения заключения и исполнения настоящего Договора Собственник помещения предоставляет Управляющей организации копии следующих документов: - подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме; - удостоверяющего личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельства о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения, а также дает свое согласие Управляющей организации осуществлять использование и обработку (в том числе передачу представителю или специализированной организации для взыскания обязательных платежей в судебном и досудебном порядке) следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих (работающих) в помещении лицах, сведения о номерах контактных телефонов и иные данные, необходимые для исполнения настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги, выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества и в объеме взятых на себя обязательств.

2.1.2. Обеспечить коммунальными услугами (холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, отоплением) надлежащего качества Собственников и иных законных пользователей помещениями в зависимости от степени и вида благоустройства данного многоквартирного дома. Параметры качества предоставления коммунальных услуг определены требованиями к качеству, указанными в приложении № 1 к Правилам № 354.

2.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома (телефон и адрес аварийно-диспетчерской службы: 32-13-42, г. Иркутск, ул. Новаторов, 3). Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством РФ, определены допустимой продолжительностью перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, указанной в приложении № 1 к Правилам № 354.

2.1.4. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности; договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (далее по тексту - договоры на оказание коммунальных услуг), в том числе со специализированными, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам, с обязательным оформлением соответствующих актов в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.

2.1.5. Вести учет объемов оказанных коммунальных услуг, выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, финансовую, бухгалтерскую и техническую документацию.

2.1.6. Начислять Собственникам и иным законным пользователям помещениями плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением (плата за наем – при наличии), за капитальный ремонт (с момента возникновения обязанности), а также собирать ее, и, в установленных случаях, изменять её в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора. Направлять почтовым отправлением либо нарочным платежный документ в адрес Собственника помещения в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.7. Информировать Собственников и иных законных пользователей помещениями об изменении размера платы за управление, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги путем размещения объявлений на досках объявлений и сайте Управляющей организации www.scirkut.ru.

2.1.8. Подготавливать предложения о выполнении плановых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также о проведении капитального ремонта, объеме и стоимости таких работ, порядке их финансирования, сроках их проведения и других вопросов, связанных с условиями проведения капитального ремонта, а также доводить их до сведения Собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

2.1.9. В течение первого квартала года, следующего за истекшим предоставлять Собственникам помещений путем размещения на досках объявлений и сайте Управляющей организации www.scirkut.ru отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

2.1.10. При наличии решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома обеспечить установку (в случае отсутствия), ввод в эксплуатацию и содержание коллективных (общедомовых) приборов учета потребления коммунальных услуг.

2.1.11. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и иных законных пользователях помещениями в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего Договора.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг по управлению многоквартирным домом, выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая определение очередности и сроков выполнения работ (оказания услуг), в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства по объективным причинам – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

2.2.3. За счет средств, поступивших по статье «текущий ремонт», выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного органа (прокуратура, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор, Жилнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений путем размещения уведомления на досках объявлений и сайте Управляющей организации www.scirkut.ru.

2.2.4. При наличии решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с подп. 3, 3¹ п. 2 ст. 44 ЖК РФ заключать агентские договоры от имени Собственников в лице своего руководителя с третьими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома, а также на установку и эксплуатацию рекламной и иной конструкции, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе: вывески, электрические кабели и т.д.) на фасаде и кровле многоквартирного дома. При этом денежные средства (за вычетом агентского вознаграждения), полученные от оказания такого вида услуг, поступают на расчетный счет Управляющей организации и используются на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2.5. В соответствии с ч. 3 ст. 3 ЖК РФ вскрывать помещение Собственника без согласия проживающих в нем граждан в случаях и порядке, предусмотренном федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая, в присутствии представителей правоохранительных органов и соседей по подъезду с составлением акта и последующим опечатыванием квартиры.

2.2.6. Согласно п. 32 Правил № 354 требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и иными законными пользователями помещениями время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.7. В соответствии с п. 115 Правил № 354 без предварительного уведомления Собственника и иных законных пользователей помещениями ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае: - возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение; - возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий; - выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения; - использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки; - получения предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор.

2.2.8. Требовать от Собственников и иных законных пользователей помещениями своевременного внесения платы за жилое (нежилое) помещение, за потребленные коммунальные услуги, с учетом установленных законом и

настоящим Договором неустоек и взыскивать в установленном законом порядке задолженность, образовавшуюся в результате невнесения, несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему Договору, обязанность внесения которой установлена в статье 153 ЖК РФ.

2.2.9. На основании п. 117 Правил № 354 ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника и иных законных пользователей помещениями в порядке п. 119 Правил № 354, в случае:

а) неполной оплаты коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения потребителя;

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

2.2.10. В соответствии с п. 32 Правил № 354 осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку поданных Собственниками и иными законными пользователями помещениями показаний индивидуальных приборов учета о потреблении коммунальных услуг.

2.2.11. Устанавливать количество граждан, фактически проживающих/работающих (в том числе временно) в помещении Собственника, в случае если помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета коммунальных ресурсов и составлять акт об установлении количества таких граждан, на основании которого осуществлять начисление платы за пользование коммунальными услугами.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание и приобретение нового общего имущества (включая общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов) в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения на расчетный счет Управляющей организации платы за приобретение, установку, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законом и настоящим Договором.

2.3.2. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления, финансового обеспечения и улучшения состояния многоквартирного дома, его содержания и ремонта, включая вопросы об утверждении размера денежных средств, выделяемых на эти цели и принимать по ним решения в течение 10 дней с момента их поступления.

2.3.3. Письменно уведомлять Управляющую организацию об изменении своей доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома либо прекращении своего права собственности на помещение в данном многоквартирном доме в течение одного месяца со дня такого события.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах (включая общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов), а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.5. Письменно информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих/работающих (в том числе временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.6. Участвовать в формировании плана (месячного, годового) проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома путем составления заявок и предложений для утверждения их решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома и представления такого решения в адрес Управляющей организации с указанием конкретных видов ремонтных работ, определенных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3.7. Содержать помещение в технически исправном состоянии, регулярно производить за свой счет текущий ремонт занимаемого помещения, включая ремонт внутреннего инженерного, санитарно-технического оборудования. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сброса в санузел отходов, засоряющих канализацию. Соблюдать правила пользования, содержания помещений многоквартирного дома, придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих/работающих в соседних помещениях многоквартирного дома.

2.3.8. В случае временного отсутствия Собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2.3.9. Согласовывать с Управляющей организацией установку теле-, радио-, интернет-антенн на конструктивных элементах многоквартирного дома. Не производить переустройство и перепланировку помещения без соблюдения требований действующего законодательства РФ.

2.3.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

Инициировать проведение годового общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.11. В соответствии с п. 34 Правил № 354 допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное в порядке, указанном в п. 85 Правил № 354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.12. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а также иные платежи согласно решению общего собрания Собственников помещений, в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3.13. Во исполнение ст. 13 261-ФЗ обеспечить за свой счет оснащение занимаемого помещения индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов (при отсутствии), их ввод в эксплуатацию, а также обеспечить их надлежащее содержание, своевременную поверку, замену и сохранность.

2.3.14. Собственникам и иным законным пользователям нежилых помещений сообщать Управляющей организации о проводимых мероприятиях по энергосбережению и об изменениях договорных величин, указанных в приложении № 4 настоящего Договора, не позднее чем через 30 дней со дня окончания проведения указанных мероприятий.

2.3.15. Передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов путем сообщения:

- по телефону/факсу: для жилых помещений - 32-33-77, для нежилых - 45-17-45;

- по электронной почте: sk.irk@mail.ru;

- лично по адресу: г.Иркутск, ул.Авиастроителей, 28, для жилых помещений - в расчетно-кассовый центр, для нежилых - каб.20 (абонентский отдел).

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а также за использованием и сохранностью общего имущества многоквартирного дома, соответствием мест общего пользования установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ путем участия в проверках и обследованиях.

2.4.2. В случае обнаружения фактов некачественного выполнения работ, оказания услуг по настоящему Договору не позднее 10 дней письменно уведомить об этом Управляющую организацию, предложив ей устранить выявленные недостатки в разумные сроки.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, а также иную информацию, предусмотренную законодательством РФ как обязательную к предоставлению.

2.4.4. В соответствии с Правилами № 354 требовать 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, а также в случае оказания услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети, ___ кВт на одно занимаемое помещение.

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

2.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

2.5.5. Осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

2.5.6. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ФОРМА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Цену настоящего Договора составляет сумма денежных средств, складывающаяся из:

- 1) платы за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) платы за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление занимаемого помещения, а также на общедомовые нужды.

Цена настоящего Договора подлежит изменению с момента возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у Собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется согласно решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и составляет _____ руб. на один квадратный метр общей площади помещения, в том числе:

- на содержание общего имущества ___ руб./кв.м общей площади помещения;
- на текущий ремонт общего имущества ___ руб./кв.м общей площади помещения;

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также стоимость данных работ (услуг) указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Данный перечень может быть изменен дополнительным решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

Перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома содержится в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ, и рассчитывается по тарифам, установленным соответствующими органами государственной власти для определенных видов услуг.

Для Собственников и иных законных пользователей нежилых помещений расчетное годовое количество тепловой энергии, теплоносителя, холодной воды и сточных вод с разбивкой по месяцам указано в приложении № 4 к настоящему Договору.

По решению Собственников объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми Собственниками и иными законными пользователями помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.4. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за пользование коммунальными услугами подлежит изменению (корректировке) в следующих случаях и размерах:

- инфляции на величину сложившегося уровня инфляции за прошедший календарный год (один раз в год);
- изменения стоимости отдельных видов жилищных услуг на процент данного изменения (один раз в год);
- установки (при отсутствии) и введения в эксплуатацию в предусмотренном законодательством РФ порядке общедомовых приборов учета в многоквартирном доме на стоимость расходов, необходимых для производства данных работ и приобретения данного оборудования, а также на стоимость услуги по дальнейшему содержанию данного имущества (единовременно);
- при необходимости проведения технического диагностирования внутридомового и (или) внутриквартирного газового и иного оборудования (единовременно);
- при выполнении предписаний органов государственного надзора и муниципальных органов надзора (единовременно);
- при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном разделом IX Правил № 354 (по мере необходимости);
- при оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном Правилами № 491 (по мере необходимости);
- при изменении действующего законодательства РФ (с момента введения в действие изменений на

территории РФ).

О предстоящем изменении платы, указанной в настоящем пункте Договора, Управляющая организация обязана уведомить Собственников помещений многоквартирного дома дополнительно путем размещения информации на досках объявлений и сайте Управляющей организации www.scirkut.ru.

Если в течение 30 дней с даты, установленной в уведомлении, Собственники (либо представитель Собственников) не обратятся в Управляющую организацию с обоснованным предложением отмены размера платы, либо его корректировке, то размер платы, предложенный Управляющей организацией, считается принятым Собственниками помещений многоквартирного дома.

3.5. Перерасчет размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) за период временного (более 5 полных календарных дней подряд) отсутствия в занимаемом помещении Собственника и лиц, пользующихся помещением, (при отсутствии индивидуальных приборов учета), осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном в разделе VIII Правил № 354, после получения письменного заявления потребителя, поданного до начала периода временного отсутствия или не позднее 30 дней после окончания временного отсутствия с приложением документов, подтверждающих факт отсутствия потребителя.

3.6. Форма оплаты Собственником и иными законными пользователями помещений жилищно-коммунальных услуг по настоящему Договору может быть осуществлена следующими способами:

- перечисление денежных средств на расчетный счет Управляющей организации безналичным путем через систему банковского обслуживания;

- внесение наличных денежных средств в кассу Управляющей организации, расположенную по адресам: г. Иркутск, ул. Авиастроителей, д. 28 (расчетно-кассовый центр), ул. Авиастроителей, д. 28 а (бухгалтерия).

3.7. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится Собственниками и иными законными пользователями помещений ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании данных финансового лицевого счета. Собственники и иные законные пользователи нежилых помещений самостоятельно десятого числа месяца, следующего за расчетным, забирают в Управляющей организации, расположенной по адресу: г.Иркутск, ул. Авиастроителей, 28а, выставленные счет-фактуру и акт приема-передачи оказанных услуг.

3.8. Собственники и иные законные пользователи помещениями 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.

3.9. Неиспользование Собственниками или иными законными пользователями помещениями не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

4.1. В целях контроля над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственники помещений многоквартирного дома решением общего собрания избирают совет и председателя совета многоквартирного дома, которого наделяют полномочиями в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ, о чем письменно извещают Управляющую организацию.

4.2. Председатель совета многоквартирного дома, совместно с представителями Управляющей организации принимает участие в подписании смет на плановые работы, приемке выполненных работ, оказанных услуг с оформлением актов приема-сдачи.

4.3. Председатель совета многоквартирного дома, принимающий участие в приемке выполненных работ, оказанных услуг, извещается Управляющей организацией о времени и месте составления акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки, а также в случае не подписания председателем совета многоквартирного дома акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от подписания акта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения извещения работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего Договора.

В случае, если председатель совета многоквартирного дома не выбран либо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) или отказался быть председателем, то его обязанности могут быть исполнены любым Собственником помещения в данном многоквартирном доме.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае не выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора Собственники вправе на основании решения общего собрания отказаться от исполнения настоящего Договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

5.3. Собственник несет самостоятельную ответственность за ненадлежащее содержание помещения и инженерные коммуникации, расположенные внутри помещения. Границей ответственности Собственника за внутренние коммуникации является:

- по холодной и горячей воде, по отоплению — до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от общедомовых стояков водоснабжения и отопления в помещении;
- по водоотведению — первое стыковое соединение стояка общедомового водоотведения с системой водоотведения помещения;
- по системе электроснабжения – от индивидуального, общего (квартирного) прибора учета электрической энергии, включая прибор учета электрической энергии.
- по газу – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от общедомовых стояков газоснабжения в помещении.

5.4. При несоблюдении требования о максимально допустимой мощности использования приборов, оборудования и бытовых машин для удовлетворения своих бытовых нужд, установленной в п. 2.5.1. настоящего Договора, Собственник несет риск наступления негативных последствий при причинении ущерба своему имуществу, а также имуществу третьих лиц.

5.5. Собственник или иной законный пользователь помещением, имеющий задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги, обязан оплатить основной долг Управляющей организации и пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от общей суммы долга за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного настоящим Договором срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

При выявлении Собственниками помещений в многоквартирном доме совместно с Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника, где не установлены индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет за коммунальные услуги по количеству фактически проживающих лиц.

5.6. 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 – аварии, стихийные бедствия, постановления органов власти и др.). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана письменно уведомить об этом другую сторону, не позднее 3-х календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Уведомление должно содержать сведения о характере форс-мажорных обстоятельств и оценку их влияния на исполнение стороной своих обязательств по настоящему Договору.

Управляющая организация уведомляет Собственника о наступлении форс-мажорных обстоятельств путем размещения объявлений на досках объявлений и сайте Управляющей организации www.scirkut.ru.

5.7. Собственники и иные законные пользователи нежилыми помещениями обязуются назначить ответственных исполнителей по настоящему Договору, наделив их полномочиями подписывать акты оказанных услуг, акты о выявленных нарушениях договорных обязательств, финансовые документы и др. Приказы о назначении ответственных исполнителей направляются Управляющей организации не позднее 15 дней с момента заключения настоящего Договора. Необоснованный отказ или неявка представителей для подписания актов по фактам нарушения договорных обязательств не освобождают от ответственности по настоящему договору. За самовольное подключение систем теплоснабжения, водоснабжения или подключение их до приборов учета Собственники оплачивают стоимость тепловой энергии, потребленной этими системами. Оплата производится с момента последней проверки представителя Управляющей организации. За самовольные сбросы сетевой воды из системы теплоснабжения Собственники оплачивают стоимость теплоносителя и тепловой энергии, заключенной в сетевой воде, по фактической температуре на момент проверки за период от последней проверки или с начала отопительного сезона. В случае невозврата Собственниками и иными законными пользователями нежилых помещений подписанного акта приема-передачи оказанных услуг по настоящему Договору Управляющей организации в пятидневный срок, либо отсутствия мотивированного письменного отказа от его подписания, акт приема-передачи оказанных услуг считается принятым сторонами, а Собственники и иные законные пользователи помещениями, уклонившимся от его подписания.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих (находящихся) в помещениях Собственников, включая несанкционированную замену, демонтаж и иное повреждение общего имущества;
- использованием Собственниками и лиц, проживающих (находящихся) в помещениях Собственников, общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- неисполнением Собственниками своих обязательств, установленных законом и настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «___» _____ 20__ года.

6.2. Настоящий Договор заключен сроком на один год и считается продленным на тот же срок и на тех же условиях не ограниченное число раз, если ни одна из Сторон не заявила о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем заключения письменного дополнительного соглашения, являющегося после его подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

7.3.1. По инициативе любой из сторон через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления о предстоящем расторжении.

7.3.2. По инициативе Управляющей организации, в случае невыполнения Собственниками обязанностей по проведению годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и неустановления платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, о чем Собственники должны быть письменно предупреждены не позднее чем за три месяца до расторжения настоящего Договора.

7.3.3. По инициативе Собственников путем принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока его действия и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.7. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника или иного законного пользователя помещениями по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. При возникновении разногласий в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

8.2. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под роспись, кроме сообщений о нарушении качества коммунальной услуги, которые могут быть сделаны потребителями в письменной или устной форме (в том числе по телефону) и подлежат обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе Управляющей организации согласно п. 106 Правил № 354. К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты, фотографии и т.п.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных органов контроля.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Часы работы Управляющей организации: с понедельника по пятницу с 07 часов 30 минут до 17 часов 00 минут с перерывом на обед с 12 часов 00 минут до 13 часов 30 минут, выходные дни: суббота и воскресенье; часы работы расчетно-кассового центра: с понедельника по пятницу с 08 часов 30 минут до 18 часов 00 минут с перерывом на обед с 13 часов 30 минут до 15 часов 00 минут, в субботу с 08 часов 30 минут до 13 часов 00 минут.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному

экземпляру Собственнику и Управляющей организации.

9.3. Все, что не урегулировано настоящим Договором, регламентируется действующим законодательством РФ.

9.4. Все документы, исходящие от сторон и отправляемые в рамках исполнения настоящего Договора, должны быть подписаны уполномоченным лицом стороны-отправителя. Стороны устанавливают, что факсимильное воспроизведение подписи руководителя Управляющей организации на настоящем Договоре и приложениях к нему является надлежащим оформлением документов и подтверждением обязательств сторон.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющая организация:

ООО «Сетевая компания «ИРКУТ»
664020, г. Иркутск ул. Авиастроителей, 28 а
ИНН 3810035487 КПП 381001001
ОГРН 1043801429737
р/с 40702810618350105275
к/с 30101810900000000607
ОСБ 8586/0133
Байкальский банк СБ РФ, г. Иркутск
БИК 042520607
тел.: (39-52) 32-25-42; 45-16-68
факс: 32-40-76; 32-40-94

Директор _____ /Грейзе И. В./
(подпись)

М.П.

Собственник:

Фамилия.....
Имя.....
Отчество.....
Дата рождения.....
Паспорт: серия..... №.....
выдан.....
.....
дата выдачи.....
Документ о праве собственности:
.....
.....

Собственник _____
(подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. Специальные общедомовые технические устройства (лифты, мусоропроводы, домофоны, приборы учета энергоресурсов)

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, элементов озеленения.

Управляющая организация:

Собственник:
