

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Иркутск

«19» января 2008 г.

ОАО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ткаченко Светланы Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения, расположенного в многоквартирном доме находящийся по адресу: город Иркутск, улица Франка-Кашенецкого дом № 30, квартира № 5, общей площадью 47,8 кв.м.

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании Гражданского Кодекса Российской Федерации и Жилищного Кодекса Российской Федерации, (далее Стороны) с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, находящегося по адресу: ул. Франка-Кашенецкого дом № 30 (далее Объект), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами граждан, проживающих в многоквартирном доме.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за оплату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников Объекта, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.3. Представлять и отстаивать интересы собственников в бесперебойном предоставлении коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Объекта.

1.4. В целях организации получения коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах Собственником, Управляющей организации делегируется право заключения с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление собственникам многоквартирного дома коммунальных услуг.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора, помимо положений самого договора, стороны обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, утвержденными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

1.7. Собственники нежилых помещений заключают договор на возмещение затрат на содержание и ремонт Объекта по тарифам, установленным для собственников жилых помещений.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с целями, задачами, определяемыми и указанными в настоящем Договоре и иных нормативных правовых актах, действующих в данной сфере.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества согласно Перечню услуг, работ по содержанию и ремонту Объекта (Приложение 2 к

настоящему Договору). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может изменяться по соглашению сторон настоящего Договора.

2.1.3. Обеспечить коммунальными услугами собственников помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам согласно Перечню коммунальных услуг (Приложение 3 к настоящему Договору).

2.1.4. Заключить договоры на оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту Объекта, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (далее по тексту – договоры на оказание коммунальных услуг), осуществлять контроль выполнения, с обязательным оформлением соответствующих актов в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту Объекта, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.

2.1.5. Своевременно производить оплату оказанных услуг, выполненных работ по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего Договора в соответствии с условиями указанных договоров из расчета полученных платежей от собственника.

2.1.6. Обеспечить сохранность переданной Собственником в целях исполнения настоящего Договора технической, бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации.

2.1.7. По письменному требованию уполномоченного Собственником лица представлять ему информацию, связанную с исполнением настоящего Договора в течение 30 дней со дня получения требования.

2.1.8. Ввести по установленной Сторонами форме учет объемов выполненных работ по управлению домом, содержанию и ремонту Объекта, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.1.9. Начислять оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, оплату за коммунальные услуги, и в установленных случаях, изменять их, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, путем размещения объявлений в отведенном месте (доски объявлений) не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере (п. 7 ст. 156 ЖК).

2.1.11. Участвовать в проверках, обследованиях Объекта, проводимых уполномоченными Собственниками Объекта представителями, в целях контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок.

2.1.12. Ежегодно в срок до 25 декабря представлять на рассмотрение общему собранию собственников помещений в доме предложения об установлении размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества в доме.

2.1.13. Представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в доме предложения о сроке начала капитального ремонта дома, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.1.14. Раз в год предоставлять Собственнику или уполномоченному Собственником лицу отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий период по статьям затрат на содержание и ремонт жилого дома, а также об использовании средств, полученных от сдачи в аренду фасадов, помещений общего пользования (если таковые имеются).

2.1.15. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в нем одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в доме о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению домом, работ по содержанию, текущему ремонту дома.

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

2.2.3. Оказывать Собственнику и пользующимся помещениями в доме лицам дополнительные услуги, не входящие в Перечень (Приложение 3 к настоящему Договору). При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации или обслуживающей организации и используются ими самостоятельно.

2.2.4. Отказывать в предоставлении услуг по техническому обслуживанию собственникам жилого помещения в многоквартирном доме в случае не внесения квартирной оплаты и оплаты за коммунальные услуги более чем за 3 месяца

2.2.5. Отказывать в предоставлении услуг паспортного стола при не внесении Собственниками жилых помещений многоквартирного дома квартирной оплаты и оплаты за коммунальные услуги более 1 месяца.

2.2.6. Согласовывать переводы жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

2.2.7. Перераспределять поступающие денежные средства по статьям доходов в целях аккумулирования денежных средств на выполнение первоочередных задач.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Участвовать в расходах на содержание Объекта соразмерно своей доли в праве общей собственности на этот Объект, путем внесения на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.3.2. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение размера денежных средств, выделяемых на эти цели и принимать по ним решения в течение 30 дней, с момента получения данных предложений путем участия в общем собрании собственников помещений в доме.

2.3.3. Письменно уведомить Управляющую организацию об изменении своей доли в праве общей собственности на Объект в течение одного месяца со дня такого изменения.

2.3.4. Уведомлять в письменном виде Управляющую организацию о проживающих в жилых помещениях Объекта и пользующихся коммунальными услугами лицах, в том числе, о лицах проживающих в жилых помещениях по договорам поднайма, коммерческого найма и аренды.

2.3.5. Участвовать в формировании плана проведения текущего ремонта.

2.3.6. Содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор только в специально отведенные места, не допускать сброса в санузел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.7. Собственник обязан предоставить свободный доступ к инженерным коммуникациям для устранения аварийной ситуации, в противном случае он несет материальную ответственность.

2.3.8. Получать предварительно согласие Управляющей организации при установке теле-, радио-антен на крыше жилого дома, а так же проводить переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения только в установленном законодательством РФ порядке. Указанные работы производить только в целях повышения благоустройства, не ухудшая жилищных условий Собственников.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью дома, соответствием жилых помещений дома, установленным санитарными и техническими правилам и нормам, иными требованиями законодательства.

2.4.2. Поручить Управляющей организации проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния Объекта.

2.4.3. В случае получения жалоб, обращений от собственников жилых помещений, связанных с некачественным выполнением работ, оказанием услуг по настоящему Договору, в течение 10 дней ознакомить с ними Управляющую организацию, предложив ей устранить безвозмездно указанные в таких обращениях, жалобах недостатки в установленные нормативными правовыми актами, либо иными документами сроки.

3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ОПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Оплата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя оплату за услуги и работы по: содержанию Объекта и управлению жилым домом 6,44 руб. с 1 м² общей площади жилого помещения; текущему ремонту Объекта 3,18 руб./мес. с 1м² общей площади жилого помещения. Изменения оплаты за содержание и ремонт возможно по решению собственников на общем собрании или по Решение Думы г.Иркутска.

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

3.3. Оплата за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту Объекта ежемесячно вносится собственниками до 10 числа месяца следующего за истекшим, на основании платежных документов, в размере установленном общим собранием Собственников.

3.4. Оплата за коммунальные услуги ежемесячно вносится собственниками до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

3.5. Оплата расходов на капитальный ремонт Объекта в размере установленном п.3.1. настоящего Договора ежемесячно осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Изменение размера оплаты за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется Управляющей организацией, в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 №307

3.7. Изменение размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг (вывоз мусора, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение при временном отсутствии собственников и нанимателей пользующихся жилым помещением лицам, за период их временного отсутствия, осуществляется Обслуживающей организацией при предоставлении документов подтверждающих факт отсутствия:

а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;

д) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;

е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цену настоящего Договора составляют денежные средства, полученные Управляющей организацией в виде:

платы собственников за содержание и ремонт Объекта;

платы собственников за коммунальные услуги (при прекращении расщепления платежей);

средств, получаемых в порядке, установленном администрацией Иркутской области, на возмещение расходов в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате ЖКУ;

прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Объекта, управлению домом в рамках настоящего договора.

4.2. Цена договора может включать в себя стоимость работ за капитальный ремонт Объекта.

4.3. Форма оплаты Собственником услуг и работ Управляющей организации по настоящему Договору - перечисление денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или внесение в кассу в форме наличных платежей.

5. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

5.1. В целях контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору общее собрание собственников помещений в доме избирает уполномоченных представителей, о чем письменно извещает Управляющую организацию.

5.2. Уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей организации может участвовать в приемке выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору с оформлением актов приема-сдачи.

5.3. Уполномоченный представитель, изъявивший желание участвовать в приемке работ в течение 2-х рабочих дней со дня предъявления Управляющей организацией объемов выполненных работ, должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки, без уважительной причины, уполномоченного представителя, а также в случае не подписания им акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от их приемки в указанный в настоящем пункте срок - работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего Договора.

5.4. 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.

5.5. О случаях отказа от выполнения, либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору уполномоченный представитель информирует общее собрание собственников помещений в доме.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность за содержание и текущий ремонт помещений в доме не являющихся частью квартиры и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры,

технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

6.2. Собственник несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутренние коммуникации является:

- ✓ по холодной и горячей воде - отсечные вентиля в квартире;
- ✓ по отоплению - врезки подводок радиатора до стояка;
- ✓ по канализации - соединения квартирной гребенки до общего стояка канализации;
- ✓ по системе электроснабжения – квартирный электросчетчик. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.

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

6.4. Собственник, имеющий задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги, установленную разделом 3 настоящего Договора, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 (155 ЖК РФ).

6.5. В случае неоднократного нарушения (3 и более раз) Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, Собственник вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом Управляющую организацию, в порядке, предусмотренном п. 8.3. настоящего Договора.

6.6. В случае выявления некачественного производства работ по капитальному ремонту дома, зафиксированного в соответствующем акте, Управляющая организация устраняет своими силами и за свой счет недостатки в согласованный с общим собранием собственников помещений в доме, либо с представителем собственника срок.

6.7. 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 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 в установленных местах.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

7.3. Настоящий Договор заключен сроком на один год с момента подписания.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- при изменении способа управления домом на основании решения общего собрания собственников помещений в доме;
- в случаях, предусмотренных п.6.5. настоящего Договора.

8.3. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий договор, обязана направить другой стороне письменное уведомление о его расторжении. По истечении 30 календарных дней, исчисляемых

со дня получения одной стороной уведомления о расторжении договора от другой стороны, настоящий Договор считается расторгнутым.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Ни одна из сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

9.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9.3. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. При возникновении разногласий в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

10.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру у представителя Собственника и в Управляющей организации.

11.2. В случае смены собственника в многоквартирном доме новый Собственник обязан подписать настоящий Договор со всеми приложениями.

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

Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома.

Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 4. Положение «О старшем по дому (подъезду)».

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

**ОАО «Восточное управление
жилищно-коммунальными системами»**

Юридический адрес: 664081 г. Иркутск, ул.Трудовая, 111

Фактический/почтовый адрес: 664025 г.Иркутск, ул.Российская, 27

Телефон: 24-27-25, 24-27-16, 24-27-30

р/с 40702810200000001114 в ОАО «БайкалИнвестБанк» г.Иркутск

к/с 30401810500000000706 БИК 042520706

ИНН 3811101580/КПП 381101001

Генеральный директор



/ С. Ю. Ткаченко/

М.П.

Собственник:

1.
П
С
Д
С

2.
П
С
Д
С

3. Ф.И.О. _____
Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____
« _____ » _____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: _____
Серия _____ № _____ от « _____ » _____ года.

Подпись: _____

4. Ф.И.О. _____
Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____
« _____ » _____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: _____
Серия _____ № _____ от « _____ » _____ года.

Подпись: _____

5. Ф.И.О. _____
Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____
« _____ » _____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: _____
Серия _____ № _____ от « _____ » _____ года.

Подпись: _____

6. Ф.И.О. _____
Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____
« _____ » _____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: _____
Серия _____ № _____ от « _____ » _____ года.

Подпись: _____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория в границах, определенных собственниками многоквартирного дома или органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

ПЕРЕЧЕНЬ услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома

I. Содержание жилья

(согласно поступающих денежных средств по тарифу за содержание Объекта)

1. Управление Объектом:

- оформление доверенностей на получение пособий, пенсий и других выплат;
- начисление квартирной платы и коммунальных услуг, подготовка отчета на возмещение по предоставлению льгот, субсидий;
- ведение и обеспечение сохранности технической документации на Объект;
- производство экономических расчетов необходимых и фактических затрат на ремонт и обслуживание жилого фонда;
- заключение договоров с поставщиками услуг;
- взыскание задолженности по квартирной плате и коммунальным услугам.

2. Поддержание надлежащего санитарного состояния прилегающей к Объекту территории:

А) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территории в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

Б) уборка в теплый период:

- подметание территории - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- контроль за уборкой контейнерных площадок;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год.

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток (в домах выше 3-х этажей):

- влажное подметание - 1 раза в месяц;
- мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
- влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков - 2 раза в год;
- обметание пыли с потолков, мытье окон - 1 раз в год.

4. Выполнение заявок по обслуживанию общих коммуникаций Объекта:

- прием, регистрация заявок и обращений жителей;

5. Аварийное обслуживание с 17.00 ч. до 8.00 ч., выходные и праздничные дни (по договору с аварийно-диспетчерской службой).

II. Ремонт многоквартирного дома

(согласно поступающих денежных средств по тарифу за ремонт Объекта):

1. Подготовка Объекта к эксплуатации в зимних условиях в пределах полученных средств.
2. Плановый ремонт подъездов с периодичностью 1 раз через 3-5 лет.
3. Текущий ремонт общих коммуникаций дома.

III. Предоставление платных услуг по ремонту внутриквартирного оборудования, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом.

**Приложение №3
к Договору**

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(согласно степени благоустройства многоквартирного дома)

Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органами местного самоуправления. Горячая вода круглосуточно с перерывами, необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже 20°C, а в угловых комнатах - не ниже 22°C. В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла. За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: - на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; - на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры, Т температура горячей воды не должна превышать 75°C и быть не ниже 60°C.

За каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду, Поставщик тепловой энергии и горячей воды ООО «Иркутская городская теплосбытовая компания», г. Иркутск, ул. Сурикова, 23. тел.: (3952) 79-02-12, 79-04-16

Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно. Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая». За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года, допустимая продолжительность перерыва водоотведения не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии), Поставщик холодной воды и ответственный за отвод сточных вод Муниципальное унитарное предприятие «Производственное управление Водопроводно-канализационного хозяйства», г. Иркутск, ул. Станиславского, 2. тел.: (3952) 22-82-70, 22-82-71.

Электроэнергия

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами - напряжением 220В, частотой переменного тока 50Гц, допустимые отклонения этих параметров - в пределах 10%.

Поставщик электроэнергии - ОАО «Иркутскэнерго».

Правобережный РЭС г. Иркутск, ул. Депутатская, 83, тел.: (3952) 22-97-09

Вывоз ТБО

Вывоз мусора в соответствии с графиком вывоза выполняет МУП «Спецавтохозяйство». г. Иркутск, ул. Рабочего штаба, 99. тел.: (3952) 77-91-19.

ПОЛОЖЕНИЕ «О СТАРШЕМ ПО ДОМУ (ПОДЪЕЗДУ)»

1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Настоящее Положение «О старшем по дому (подъезду)» определяет порядок избрания, основные права и сферу деятельности старшего по дому.

1.2 Старший по дому избирается сроком на один год из числа собственников, постоянно проживающих в данном доме.

1.3 Старший по дому избирается в целях оперативного решения проблем, связанных с процессом жизнеобеспечения дома.

1.4 Старший по дому в своей деятельности руководствуется законодательством РФ и настоящим Договором.

1.5 Старший по дому взаимодействует и сотрудничает с Управляющей организацией.

2. ПОРЯДОК ИЗБРАНИЯ СТАРШЕГО ПО ДОМУ

2.1 Старший по дому избирается на общем Собрании открытым или заочным голосованием большинством голосов присутствующих собственников или проголосовавших заочно.

2.2 Право для проведения собрания жителей для избрания или переизбрания старшего по дому имеет инициативная группа собственников в количестве пяти человек.

2.3 Протокол общего Собрания открытого или заочного голосования подписывается представителем и секретарем собрания, передается для уведомления в Управляющую организацию.

3. ОСНОВНЫЕ ПРАВА И СФЕРА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТАРШЕГО ПО ДОМУ

3.1 Подготавливает и проводит общее Собрание жильцов дома совместно с Управляющей организацией, организует и контролирует выполнение решений, принятых на Общем Собрании.

3.2 Осуществляет общественный контроль соблюдения правил и норм технической эксплуатации дома жителями, содержание жилищного фонда Управляющей организацией, перепланировкой квартир, содержанию придомовой территории. При необходимости инициирует создание соответствующих комиссий.

3.3 По собственной инициативе и на основании обращений жителей подает в Управляющую организацию заявки на производство работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и придомовой территории и контролирует их исполнение.

3.4 Оказывает помощь учреждениям здравоохранения и санитарной службе в проведении профилактических, противоэпидемических и противоэпизоотических мероприятий, органам пожарной безопасности в осуществлении мер по обеспечению противопожарного состояния общего имущества дома.

3.5 Следит за наличием и сохранностью доски объявлений и размещает на ней необходимые материалы.

4. ДОКУМЕНТАЦИЯ СТАРШЕГО ПО ДОМУ

Старший по дому ведет/хранит следующую документацию:

4.1 Ответные документы Управляющей организации по дому.

4.2 Отчеты Управляющей организации по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

4.3 Иные материалы необходимые в работе.