

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альтернатива», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора Хлебникова Анатолия Борисовича, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны и _____

именуем ОИ в дальнейшем «Потребитель», являющаяся собственником квартиры № _____, общей площадью _____ кв.м., по адресу: г.Иркутск, ул. Байкальская д.244/3 именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор (далее-«Договор»).

1. Предмет Договора.

- 1.1. По настоящему Договору Исполнитель по заданию Потребителя, в течение согласованного в пункте 5.1 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 3 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме и предоставлении коммунальных услуг.
- 1.2. Состав общего имущества определен Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.
- 1.3. На момент заключения Договора в жилом Помещении (Помещениях) Потребителя проживают (работают):

| № | Фамилия, имя, отчество | Примечания |
|----|------------------------|------------|
| 1. | | |
| 2. | | |
| 3. | | |
| 4. | | |

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Исполнитель обязан:

- 2.1.1. Оказывать Потребителю услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 1 и №2 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение).
Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к «Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам».
- 2.1.2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, принимать круглосуточно от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в доме лиц заявки по телефонам, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.
- 2.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Потребителя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 2.1.5. Информировать Потребителя о перерывах предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора.
- 2.1.7. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведения.
- 2.1.8. Информировать Потребителя об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 2.1.9. Выдавать Потребителю платежные документы за оплачиваемый месяц в день обращения.

- 2.1.10. По требованию Потребителя, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 2.1.11. До проведения работ внутри Помещения(й) Потребителя согласовывать с ним время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направлять Потребителю письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).
- 2.1.12. По требованию Потребителя производить сверку платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги.
- 2.1.14. На основании заявки Потребителя направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба имуществу или Помещению(ям) Потребителя.
- 2.1.15. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, использовать для бесперебойного предоставления коммунальных услуг все составляющие платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 2.1.16. При заключении настоящего договора выдавать Потребителю инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.
- 2.1.17. Безвозмездно консультировать Потребителя и осуществлять технический надзор за монтажными, ремонтными работами и эксплуатацией оборудования и помещений, принадлежащих Потребителю (т. е. не являющихся общим имуществом многоквартирного дома).
- 2.2. Исполнитель вправе:
- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 2.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Потребителю коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги (при наличии задолженности более 3-х месяцев).
- 2.2.4. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 3.3. настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах дома или на придомовой территории списки помещений, за которые несвоевременно и (или) не полностью внесена плата за содержание и коммунальные услуги.
- 2.2.5. В согласованное с Потребителем время, осуществлять проверку показаний, исправность и целостность пломб индивидуальных приборов учета. В случае обнаружения занижения Потребителем показаний или не предоставления Потребителем показаний, согласно п.2.3.5. настоящего Договора, Исполнитель вправе произвести доначисление за потребленные коммунальные услуги согласно фактических показаний индивидуальных приборов учета.
- 2.3. Потребитель обязан:
- 2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги – до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.3.2. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, без их согласования с Исполнителем;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 7 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру, входящие в состав общего имущества, (гипсокартонные, кирпичные перегородки, кухонная мебель и т.д.);
 - г) не использовать без согласования с Исполнителем лифты для транспортировки стройматериалов, строительного мусора и крупногабаритных предметов;
 - д) не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, жидких отходов;
 - е) соблюдать требования инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.
- 2.3.3. Обеспечить, в течение 2-х дней с момента обращения, доступ представителей Исполнителя в Помещение(я) Потребителя для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, приборов учета, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях) и для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а при аварийной ситуации обеспечить доступ работников Исполнителя и аварийных служб незамедлительно в любое время суток.
- 2.3.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов дома.

2.3.5. В срок до конца текущего месяца (на 25-30 число) сообщить Исполнителю показания индивидуальных приборов учета, при отсутствии показаний Исполнитель производит начисление по нормативам, без последующего пересчета по показаниям индивидуальных приборов учета.

2.4. Потребитель имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества; присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

знакомиться с содержанием технической документации на дом;

получать от Исполнителя информацию и консультации о нормативных документах и их применении;

получать от Исполнителя информацию о его работе по управлению и содержанию общего имущества дома, в т.ч. путем предоставления собственнику ежегодных отчетов (в течении 1-го полугодия).

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

2.4.3. Требовать изменения платы за содержание и ремонт в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, более установленной продолжительности.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения.

3.1. Стоимость услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества жилого дома и общедомовых приборов учета на 2011 год:

- содержание общего имущества 9,74 рубля с кв. метра общей площади помещения (квартиры) в месяц (без учета оплаты за лифт и мусоропровод)

- содержание одного лифта 4,22 рубля с кв. метра общей площади помещения (квартиры) в месяц;

- содержание мусоропровода 0,56 рубля с кв. метра общей площади помещения (квартиры) в месяц;

- текущий ремонт 4,74 рубля с кв. метра общей площади помещения (квартиры) в месяц (на мероприятия по решению представителей собственников);

- содержание общедомовых приборов учета 1,09 рубля с кв. метра общей площади помещения (квартиры) в месяц (при условии постановки общедомовых приборов на коммерческий учет);

- коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) оплачивать ежемесячно, согласно показаний общедомовых приборов учета по тарифам, утвержденным в установленном Законом порядке (при наличии квартирных приборов учета холодной, горячей воды и электроэнергии – по их показаниям), в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307, при условии предоставления Потребителем их показаний (на 25-30 число) до конца текущего месяца.

В дальнейшем (в последующие годы), если собственники помещений многоквартирного дома не примут решение о установлении размеров платы за содержание и ремонт общего имущества и общедомовых приборов учета, применяются размеры платы, действующие в жилых помещениях муниципального жилого фонда или размер платы увеличивается на средний арифметический процент увеличения тарифов на коммунальные услуги, утвержденные в установленном Законом порядке.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» по тарифам, утвержденным в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Неиспользование Исполнителем Помещения(й) не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, содержание общедомовых приборов учета, отопление и текущий ремонт.

3.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги (в том числе размеров платы за содержание и ремонт) Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления.

3.6. Исполнитель информирует Потребителя об изменении размеров платы путем предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, и одновременного размещения объявлений на досках для информации, расположенных в подъездах многоквартирного дома.

3.7. В состав общего имущества не входят: ответвления внутриквартирной разводки от стояка горячего и холодного водоснабжения, горизонтальные трубы водоотведения от санприборов и канализационного стояка, внутриквартирная система электроснабжения (в т.ч. квартирный прибор учета электрической энергии, аппаратура защиты и другое электрическое оборудование, расположенное в квартире) и т.д.

4. Ответственности сторон

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 4.2. Исполнитель обязан уплатить Потребителю штраф в случае нарушения срока выдачи справок установленного образца, выписок из лицевого счета и иных предусмотренные действующим законодательством документов, в размере ста рублей.
- 4.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Потребитель обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 4.4. В случае несанкционированного подключения Потребителя к внутридомовой инженерной системе минуса индивидуальные приборы учета, их неисправности или отсутствии Потребитель обязан оплатить Исполнителю соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.
- 4.5. При выявлении факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Потребителя лиц, не указанных в пункте 1.3 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Исполнитель вправе произвести начисления за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц.

5. Срок действия договора.

- 5.1. Настоящий Договор читается заключенным с «31» 0.1 2011 года до 31 декабря 2013 года.
- 5.2. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Исполнитель вправе потребовать от Потребителя возмещения расходов, понесенных Исполнителем в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Потребителя по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Потребителем указанных расходов.
- 5.3. По окончании срока действия Договора, при отсутствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении способа управления, выборе другого Исполнителя или изменении условий настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 5.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Потребителем.
- 5.5. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.
- 5.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 4 страницах и содержит приложения на 2-х страницах:
№ 1 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в доме;
№ 2 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества.
Каждый лист договора скреплен подписью сторон.

6. Реквизиты сторон.

ПОТРЕБИТЕЛЬ:

Паспортные данные: _____

паспорт серии _____

выдан: (когда) _____

(кем) _____


прописан _____

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Банковские реквизиты:

р/с 40702810218350008992 в Иркутском городском
ОСБ № 8586/0134, ИНН 7707083893, КПП 380802001,
БИК042520607, корр./счет № 30101810900000000607

Директор:


(А. Б. Хлебников)

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в доме

Приложение № 1

| п/п | Наименование работ | Периодичность |
|---|--|--|
| I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования. | | |
| 1. | Влажное подметание полов помещений общего пользования (с третьего этажа до выхода из подъезда) и кабины лифта. | Два раза в неделю. |
| 2. | Влажное подметание полов во всех помещениях (с площадки верхнего этажа до выхода из подъезда) и кабины лифта. | Один раз в неделю. |
| 3. | Мытье полов во всех помещениях общего пользования и лифта. | Два раза в месяц. |
| 4. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования. | Четыре раза в год. |
| 5. | Мытье и протирка стен, дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер. | Два раза в год. |
| 6. | Уборка чердачного и подвального помещения. | Один раз в год. |
| II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества | | |
| 7. | Подметание земельного участка. | Шесть раз в неделю. |
| 8. | Полив тротуаров. | По мере необходимости. |
| 9. | Убора мусора с газона, очистка урн. | Шесть раз в неделю. |
| 10. | Уборка мусора на контейнерных площадках. | Шесть раз в неделю. |
| 11. | Полив газонов. | По мере необходимости. |
| 12. | Стрижка газона. | По мере необходимости. |
| 13. | Подрезка деревьев и кустов. | По мере необходимости. |
| 14. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства. | По мере перехода к летнему периоду. |
| 15. | Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов. | Один раз в неделю. |
| 16. | Сдвигка и подметание снега при снегопаде. | Начало работ не позднее 12-00 часов дня. |
| 17. | Ликвидация скользкости. | По мере необходимости. |
| 18. | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек. | По мере необходимости. |
| III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта. | | |
| 19. | Вывоз твердых бытовых отходов. | Пять раз в неделю. |
| 20. | Содержание лифта(ов) | Ежедневно с 07-00 часов до 23-00 часов вечера. |
| IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации. | | |
| 21. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок. | Один раз в год. |
| 22. | Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользования. | По мере необходимости. |
| 23. | Ремонт и испытание отопления, проверка и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей. | По мере перехода к зимнему периоду. |
| 24. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления. | По мере перехода к зимнему периоду. |
| V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт. | | |
| 25. | Проведение технич. осмотров и устранение неисправностей. | Ежемесячно. |
| 26. | Регулировка и наладка систем отопления. | По мере необходимости. |
| VI. Устранение аварий и выполнение заявок. | | |
| 27. | Устранение аварий. | Приложение № 2 догов. |
| 28. | Выполнение заявок Собственника. | Приложение № 2 догов. |
| VII. Прочие услуги. | | |
| 29. | Аварийно-диспетчерское обслуживание. | Круглосуточно. |

Потребитель:

Исполнитель:



Иркутская область, г. Иркутск, ул. Мухоморова, 10
Исполнитель: **А. Б. Хлебников**
Компания **«Альтернатива»**

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества.

| Неисправности элементов и оборудования: | Предельный срок выполнения: |
|--|--|
| I. Аварийные работы | |
| 1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли) | Не более 5 суток |
| 2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения. | Не более 1 суток |
| 3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием). | Немедленно |
| 4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования. | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 8 ч. |
| 5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. | Не более 8 часов |
| 6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения. | Не более 8 часов |
| 7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети). | Немедленно |
| II. Прочие непредвиденные работы | |
| 9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений. | Не более 5 суток |
| 12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами. | Не более 5 суток |
| 13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время; б) в летнее время. | Не более 1 суток |
| 14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах). | Не более 5 суток |
| 15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования. | Не более 5 суток |
| 16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования. | Не более 6 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами. | Не более 5 суток |
| 18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников). | Не более 5 суток |
| 19) Неисправности лифта. | Не более 2 суток |
| 20) Неисправности оборудования мусоропроводов. | Не более 2 суток |
| 21) Неисправности оборудования детских и спортивных площадок, находящихся на земельном участке, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан. | Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |

Потребитель:

Исполнитель: **Управляющая компания «Альбернатива»**



А.Б.Хлебников