**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**

**г. Иркутск, ул. Румянцева, д. 48**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Иркутск  |  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года |

|  |
| --- |
|  |

именуем\_\_\_ далее «Собственник», принявш\_\_\_ от застройщика (лица, обеспечившего строительство многоквартирного дома) по передаточному акту (иному документу о передаче жилое/нежилое *(нужное подчеркнуть)* помещение № \_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. (далее – Помещение), расположенное в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Иркутск, **ул. Румянцева, д. 48** (далее – «Многоквартирный дом**»**),либо являющ\_\_\_\_\_ собственником Помещения, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ДомСервис» (ООО «ДомСервис»)**, именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Воловика Владимира Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. **Используемые термины**

В целях настоящего договора стороны применяют следующие термины:

* **Собственники** – физические или юридические лица, принявшее в установленном действующим законодательством РФ порядке от застройщика жилое или нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме, и/или приобретшее право собственности на такое помещение в установленном действующим законодательством РФ порядке;
* **Общая площадь помещения** – сумма площади всех частей жилого (нежилого) помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, за исключение балконов, лоджий, веранд и террас;
* **Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;
* **Общее имущество** – имущество Многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно помещения, не являющееся частями квартир и нежилых помещений, межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные аналогичные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные на указанном земельном участке, а также иные помещения и объекты, признаваемые общим имуществом согласно действующему законодательству РФ;
* **Содержание общего имущества** – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества, поддержанию его работоспособности, наладке и регулированию его инженерных систем, проведению иных мероприятий, направленных на подержание общего имущества с исправном состоянии;
* **Текущий ремонт общего имущества** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации Многоквартирного дома с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Многоквартирного дома;
* **Персональные данные** – в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006г. № 152-ФЗ – любая информация, относящаяся к Собственникам и проживающими с ним в Помещении лицами (субъектами персональных данных), в том числе фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация.
1. **Предмет договора**
	1. По настоящему договору Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его состояния и в пределах средств, поступающих на эти цели, предоставлять коммунальные услуги Собственникам с учетом решений, принимаемых общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных договором.
	2. Условия настоящего договора утверждены протоколом №1 от «01» декабря 2022 г., общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников.
	3. Контакты Управляющей организации:

Адрес места нахождения офисного помещения Управляющей организации: г. Иркутск,
ул. Верхняя Набережная, 161/15

Контактные телефоны: приемной – 48-70-18

Адрес сайта: [www.ds.dom38.ru](http://www.ds.dom38.ru).

Электронный адрес: domservis2010@mail.ru.

Часы работы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Понедельник* | с 8.00 до 17.00 бухгалтерия – с 8.00 до 17.00обед с 12.00 до 13.00 |  |
| *Вторник*  |
| *Среда* |
| *Четверг* |
| *Пятница* |
| *Суббота, воскресенье* | выходные дни |

1. **Права и обязанности сторон**
	1. Управляющая организация обязуется:
		1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в интересах всех собственников помещений Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.
		2. Обеспечить предоставление необходимых коммунальных услуг установленного качества, а также выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ и с учетом решений, принятых общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома, в границах раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственниками и Управляющей организацией (приложение № 2 к настоящему договору).
		3. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по согласованию с собственниками помещений в Многоквартирном доме предоставлять в аренду площади в местах общего пользования (для размещения рекламных конструкций и оборудования провайдеров и т.д.).
		4. Принять по акту приема-передачи у уполномоченного лица (Застройщика, представителя управляющей организации и товарищества собственников жилья, иного лица) всю имеющуюся документацию, связанную с управлением Многоквартирным домом, вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с управлением Многоквартирным домом.
		5. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в установленные сроки. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяются приложением № 2 к настоящему договору. Периодичность проведения работ определяется действующим законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома и по согласованию с Управляющей организацией закреплены соответствующим дополнительным соглашением к настоящему договору.
		6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома в следующем порядке: в рабочие дни, выходные, праздничные дни принимать заявки по телефонам
		**23-60-29 и 23-56-33,** устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

Место расположения аварийно-диспетчерской службы: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 105А.

* + 1. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством РФ сроки.
		2. Производить начисление платежей, установленных настоящим договором, обеспечивая выставление соответствующих счетов в предусмотренные договором сроки.
		3. По требованию Собственников выдавать справки соответствующих форм, выдача которых входит в компетенцию Управляющей организации.
		4. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
	1. Управляющая организация вправе:
		1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг по управлению Многоквартирным домом и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также привлекать к выполнению таких работ третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
		2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в Помещении, проинформировав Собственников путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома в срок не позднее чем за 7 (семь) календарных дней до соответствующей проверки.
		3. В случае непредоставления Собственниками до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в Помещении производить расчет размера стоимости услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками сведений о показаниях приборов учета в соответствии с действующим законодательством РФ.
		4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
		5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
		6. Прекращать предоставление услуг по настоящему договору в случае просрочки Собственниками оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требования раздела 5 настоящего договора.
		7. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг.
		8. Предоставлять Собственникам и лицам, проживающим в Помещении, дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с установленными расценками.
		9. В случае вынесения надзорным государственным органом предписаний по устранению нарушений, выявленных при проведении соответствующих проверок, самостоятельно без согласования с Собственниками определять порядок и способы своевременного выполнения требований, содержащихся в предписаниях.
		10. Сообщать собственникам (представителям) о наличии задолженности по оплате услуг (смс сообщение, телефонный звонок, письменное уведомление)
		11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
	2. Собственники обязуется:
		1. В установленные сроки и порядок оплачивать оказанные по настоящему договору услуги (выполненные работы).
		2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных
		ст. 5. платежей.
		3. Выполнять предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
		4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения: о количестве граждан, проживающих в Помещении совместно с Собственниками, о наличии у лиц, зарегистрированных в Помещении, о наличии льгот для расчетов платежей за услуги по настоящему договору. При отсутствии указанных данных все расчеты производятся Управляющей организацией, исходя из нормативной численности проживающих.
		5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента прекращения прав на Помещение предоставить Управляющей организации информацию о смене Собственников, Ф.И.О. новых Собственников и дату приобретения новыми Собственниками прав на Помещение, а также предоставить копии документов, подтверждающих смену Собственников.
		6. Обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание Многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества и работ по ликвидации аварий.
		7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
		8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг по настоящему договору.
		9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, а также перепланировку принадлежащего Собственникам помещений без получения предусмотренных действующим законодательством РФ согласований, заблаговременно уведомлять Управляющую организацию о планируемом переоборудовании и перепланировке.
		10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Иркутска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
		11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
		12. Ознакомить всех совместно проживающих в Помещении либо использующих Помещение дееспособных граждан с условиями настоящего договора.
		13. Не совершать действий, которые могут привести к отключению Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
		14. Ежемесячно предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета.
		15. Осуществлять в Помещении общестроительные, монтажные и отделочные работы строго в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
		16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
	3. Собственники имеют право:
		1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения ее обязанностей в рамках исполнения настоящего договора.
		2. Самостоятельно выбирать форму оплаты за коммунальные услуги, руководствуясь Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011г. № 354.
		3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в Многоквартирный дом воды, электроэнергии, тепла.
		4. Самостоятельно заключать с ООО «Иркутская энергосбытовая компания» прямые договора энергоснабжения принадлежащего Собственникам помещения и самостоятельно напрямую оплачивать ООО «Иркутская энергосбытовая компания» стоимость потребленной электроэнергии.
		5. Самостоятельно заключать с Иркутским отделением ООО «Байкальская Энергетическая Компания» (ООО «БЭК») прямые договора теплоснабжения и горячего водоснабжения принадлежащего Собственникам помещений и самостоятельно напрямую оплачивать Иркутскому отделению ООО «ИркутскЭнергоСбыт» ПАО «БЭК») стоимость потребленных теплоэнергии и горячей воды.
		6. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома по улучшению работы Управляющей организации.
		7. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета стоимости отдельных видов услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей Помещения при условии представления подтверждающих документов установленного образца.
		8. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета стоимости услуг в связи с несоответствием их качества составу и периодичности работ (услуг).
		9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
1. **Цена и порядок расчетов**
	1. Собственники в рамках настоящего договора оплачивает следующие услуги:
		* содержание –23,90 руб./кв.м.
		* текущий ремонт – 3,50 руб./кв.м.
		* вывоз снега– 1,00 руб./кв.м.

С обязательным включением в строку «содержание» дополнительного размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы.

* 1. Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг). Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества утверждена на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.
	2. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме цены (тарифы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с "Основными положениями определения индекса потребительских цен". При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется
	3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в соответствии с действующим законодательством РФ тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неповеренных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления г. Иркутска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
	4. Оплата Собственниками оказанных по настоящему договору услуг осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет – для юридических лиц). В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: стоимость оказанных услуг, сумма задолженности Собственников по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора. По письменному заявлению Собственников счет может выставляться Управляющей организацией в электронной форме. Счет должен содержать подробную детализацию предоставленных Собственникам коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплата услуг осуществляется в любой форме, предусмотренной действующим законодательством РФ, в том числе через Сбербанк РФ, а также через специализированные платежные терминалы, входящие в систему сбора платежей «Город».
	5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.
	6. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
	7. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.
	8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), срок начала выполнения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг), и оплачивают такие работы (услуги) дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально его доли в общем имуществе.
	9. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей жизни и здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов, органов надзора и недостаточности денежных средств собственников, инвестировать собственные средства на выполнение этих работ и оказание услуг на сумму, превышающую сметную стоимость с их последующим возмещением Собственниками. Собственники помещений уведомляются о выполнении указанных работ путём размещения объявлений на информационном стенде многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации. Стоимость выполненных работ определяется исходя из фактически затраченных средств, распределённых между собственниками пропорционально площади принадлежащих им помещений. В платежном документе стоимость этих работ выставляется отдельной строкой.
1. **Ответственность сторон**
	1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
	2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший не по ее вине (не по вине ее работников).
	3. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе взыскать с них пени в порядке и размере, установленных действующим законодательством РФ.
	4. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных настоящим договором, последние несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, спровоцированных указанными нарушениями.
	5. Прекращение права собственности на Помещение не влечет прекращение обязательств Собственников по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, возникших до момента такого прекращения.
	6. Управляющая организация несет ответственность за соответствие качества предоставляемых услуг требованиям действующего законодательства РФ.
	7. Во всех иных случаях, не предусмотренных настоящей статьей, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. **Разрешение споров**
	1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
	2. Претензии Собственников относительно несоблюдения Управляющей организацией условий настоящего договора предъявляются Собственниками в письменной форме. Управляющая организация предоставляет Собственникам ответ по существу претензии в срок не более 10 рабочих дней с даты получения претензии, в форме, указанной Собственниками в претензии.
3. **Форс-мажор**
	1. При возникновении непредвиденных обстоятельств, которые не зависят от волеизъявления сторон и делают полностью или частично невозможным исполнение настоящего договора (пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства РФ и иные аналогичные обстоятельства непреодолимой силы), сроки выполнения обязательств продлеваются на период, в течение которого действуют указанные обстоятельства.
	2. Если указанные в настоящей статье обстоятельства действуют более двух месяцев подряд любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
4. **Срок действия договора**
	1. Настоящий договор считается заключенным с даты его подписания сторонами, указанной в преамбуле договора, и действует 1 (один) год. При отсутствии заявления хотя бы одной из сторон о прекращении настоящего договора по истечении срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Продление срока действия настоящего договора указанным образом может осуществляться неоднократно.
	2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ при условии письменного извещения Управляющей организации собственниками помещений Многоквартирного дома за два месяца до даты расторжения.
	3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе собственников помещений Многоквартирного дома Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
	4. Настоящий договор считается расторгнутым с Собственниками с момента прекращения у него права собственности на Помещение, за исключением обязательств Собственников по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, обязанность по внесению которых возникла до прекращения права собственности.
5. **Соглашение об обработке персональных данных**
	1. В целях исполнения Управляющей компанией обязательств в рамках настоящего договора Собственники, на срок действия Договора, дают согласие на обработку Управляющей компанией своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нем граждан, размере платы, в том числе задолженности, за помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета за период временного отсутствия.
	2. Собственники дают согласие Управляющей компании на обработку своих персональных данных, включая: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование (в том числе рассылку сообщений собственнику : посредством СМС – сообщений и телефонного оповещения на телефон указанный Собственниками, а также на адрес электронной почты, указанный собственниками), передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
	3. Согласие на обработку персональных данных дается до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом прекращение действия настоящего Договора, при наличии неисполненных обязательств Собственниками перед Управляющей компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения прав Управляющей компании на обработку персональных данных.
	4. При обработке персональных данных Собственников, Управляющая компания применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию в т.ч. и по внутренней сети Управляющей компании, а также с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставленные Управляющей компанией услуги, а так же для реализации иных функций управления.
6. **Прочие условия**
	1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передачи для хранения Председателю совета многоквартирного дома. Экземпляр договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого договора и всех приложений к нему, указанных в п. 10.2 Договора.
	2. Настоящий договор содержит 2 приложения:
		* приложение № 1 – перечень и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
		* приложение № 2 – границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией;
		* приложение № 3 – согласие на обработку персональных данных, и об уведомлении о наличии задолженности.
7. **Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  | **Собственник:** |
| ООО «ДомСервис» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная, д. 161/15.Юридический адрес: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 202. ИНН/КПП: 3811113635/381101001ОГРН: 1073811006400р/с: 40702810718350108017в Байкальском банке ПАО Сбербанк г. Иркутскк/с:30101810900000000607; БИК: 042520607тел.: 8 (3952) 48-70-18e-mail: domservis2010@mail.ruсайт: ds.dom38.ruПочтовый адрес: 664074, а/я 39 | Дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. кем выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Директор:** | **Собственник:** |
|  |  |
|  | **В.О. Воловик** |  | (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

|  |
| --- |
| **Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом****№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

***Перечень и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома***

**I. Перечень работ по содержанию жилья**

1. **Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**
	1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
	2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
	3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
	4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
	5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
	6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. **Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**
	1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
	2. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.
	3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
	4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
	5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
	6. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
3. **Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**
	1. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
	2. Прочистка общедомовой канализации.
	3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
	4. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
	5. Мелкий ремонт изоляции.
4. **Прочие работы:**
	1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
	2. Регулировка и наладка вентиляции.
	3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
	4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
	5. Удаление с крыш снега и наледей.
	6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
	7. Уборка и очистка придомовой территории.
	8. Уборка вспомогательных помещений.
	9. Посыпка территорий песком в зимнее время.
	10. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
	11. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

**II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

**Примечание:**

К общедомовым системам относятся:

* стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
* стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

**III. Периодичность работ по уборке лестничных клеток**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид работы** | **Периодичность** |
| Мытье лестничных площадок и маршей  | 8 раз в месяц |
| Обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов электрощитовых и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 2 раза в год |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 1 раз в неделю |
| Мытье окон | 2 раза в год |
| Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд | 8 раз в месяц |

**IV. Периодичность работ по уборке придомовых территорий**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид уборочных работ** | **Периодичность** |
| **Зимний период** |
| Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см. | 2 раза в сутки в дни снегопада |
| Посыпка территории песком или смесью песка  | 2 раза в сутки во время гололеда |
| Очистка территории от наледи и льда | 1 раз в сутки во время гололеда |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в сутки в дни без снегопада |
| Очистка урн от мусора | 6 раз в неделю |
| Уборка контейнерных площадок | ежедневно |
| **Летний период** |
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. | 6 раз в неделю |
| Очистка урн от мусора | 6 раз в неделю |
| Уборка газонов | 8 раз в месяц |
| Уборка контейнерных площадок | 6 раз в неделю |
| Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток |

**V. Периодичность работ по обслуживанию мусоропровода**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид работ** | **Периодичность** |
| Профилактический осмотр мусоропроводов | 1 раза в месяц |
| Удаление мусора из мусороприемных камер и вывоз мусора | Ежедневно |
| Уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 2 раза в год |
| Уборка бункеров | 1 раз в месяц |
| Дезинфекция мусоросборников | 4 раза в год |
| Удаление засоров | По мере необходимости |

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор:**  | **Собственник:** |
|  |  |
|  | **В.О. Воловик** |  | (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом** |
|  | **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности**

**между Собственником и Управляющей организацией**

|  |  |
| --- | --- |
| Стояк канализационныйГраница разделаПодводкатройник | Стояк водопроводныйГраница разделаВентиль запорныйВодосчетчик |

 **Рис. 1. Сети водоотведения (канализация) Рис. 2. Сети горячего и холодного водоснабжения**

|  |
| --- |
| Прибор отопления(радиатор)Стояк отопленияПеремычкаВентили запорныеГраница раздела |

**Рис. 3. Сети отопления**

1. По сетям водоотведения (канализации) – место соединения тройника на стояке с подводкой к санитарным приборам (рис. 1).
2. По сетям горячего и холодного водоснабжения – до первого вентиля и (или) места установки индивидуального прибора учета (рис. 2). Полотенцесушители, являющиеся неотделимым звеном стояка системы горячего водоснабжения Многоквартирного дома, относятся к общему имуществу.
3. По сетям отопления – до запорных вентилей (рис. 3). Замена радиаторов осуществляется только с разрешения и под контролем Управляющей организации.
4. По сетям электроснабжения – до квартирного пакетного автомата-выключателя.

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор:**  | **Собственник:** |
|  |  |
|  | **В.О. Воловик** |  | (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом** |
|  | **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Согласие**

**на обработку персональных данных, и об уведомлении, о наличии задолженности по лицевому счету.**

(в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006г. № 152-ФЗ)

|  |  |
| --- | --- |
| **Я,** |  |
|  |
| **« »** | **года рождения,** | **паспорт:** | **серия** |  | **№** |  |  |  |
|  |
| **выдан:** |  | **года,** |  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**даю Обществу с ограниченной ответственностью «ДомСервис» (далее – Оператор), расположенному по адресу: 664074, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная, 161/15, согласие на обработку моих персональных данных, а также направлении мне информации о наличии задолженности по лицевому счету (смс, звонок, письменное уведомление)**

Предоставляю Оператору право осуществлять все действия (операции) с моими персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Оператор вправе обрабатывать мои персональные данные посредством внесения их в электронную автоматизированную и не автоматизированную (без использования средств автоматизации) базу данных (в т.ч. для ведения архива). Оператор имеет право во исполнение своих обязательств по работе в системе на обмен (прием и передачу) моими персональными данными третьим лицам (ОУФМС по Иркутской области, Система «Город», Байкальский Банк «Сбербанк России» иные банки действующие на территории РФ.) с использованием машинных носителей или по каналам связи, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, при условии, что их прием и обработка будут осуществляется лицом, обязанным сохранять профессиональную тайну. Персональные данные – любая информация, относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация.

Настоящее согласие дано мной **«\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.**, что соответствует дате заключения договора управления многоквартирным домом. В случае продления срока действия указанного договора срок настоящего согласия подлежит продлению на тот же срок, что и договор.

Передача моих персональных данных иным лицам, не указанным в данном согласии, или иное их разглашение может осуществляться только с моего письменного согласия.

Я соглашаюсь на уведомление о состоянии моего лицевого счета (смс сообщение, звонок, письменное уведомление) при наличии у меня задолженности.

Я оставляю за собой право отозвать свое согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной в адрес Оператора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку представителю Оператора.

В случае получения моего письменного заявления об отзыве настоящего согласия Оператор обязан прекратить их обработку в течение периода времени, необходимого для завершения такой обработки.

|  |  |
| --- | --- |
| **Контактный телефон:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |
| **Почтовый адрес:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Адрес электронной почты** *(для направления платежных документов, квитанций и т.д.)* | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |
| **Подпись субъекта персональных данных:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |