Договора 333/15
управления многоквартирным домом
№ 1 А по ул. Яковлева

г. Иркутск «01» августа 2015 г.

Администрация города Иркутска, в лице заместителя мэра - председателя комитета по управлению Правобережным округом администрации города Иркутска Дрокова Евгения Викторовича, действующего на основании Положения о комитете по управлению Правобережным округом администрации г. Иркутска, утвержденного решением Думы города Иркутска от 27.05.2011 г. № 005-20-230339/1, руководствуясь п. 7 ст. 46 и ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления мэра города Иркутска от 25.10.2007 г. № 031-06-2124/7 «О проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами», являющаяся собственником жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. Яковлева, дом № 1 А, квартира № 1 – 31,3 м^2 , 2 – 28,5 м2, 3 – 34,7 м2, 4 – 27,6 м2 **общей площадью 125,1 м^2**, именуемая в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Акционерное общество «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Винарского Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании п. 6 ст. 200 Жилищного законодательства РФ по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами от 14.07.2015 г. и условиях, определённых конкурсной документацией.

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет и цель Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 9.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Иркутск, ул. Яковлева, дом № 1 А** (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора (в приложении № 1 к настоящей примерной форме договора управления многоквартирным домом приведен примерный состав общего имущества в многоквартирном доме).

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2 к настоящему Договору) определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (ненужное зачеркнуть).

2.6. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 30 дней со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю собственников помещений заверенные ею копии устава, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

3.1.4. Предоставлять Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (ненужное зачеркнуть), посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.5. Обеспечивать предоставление Собственнику и пользователям помещений иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.6. Информировать Собственника помещений о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг предусмотренных в подпунктах 3.1.4 и 3.1.5 настоящего Договора.

3.1.7. Доводить до сведения Собственника помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственника помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте (при его наличии) Управляющей организации и на официальном сайте - www.reformagkh.ru (Портал – «Реформа ЖКХ»).

3.1.8. Представлять Собственнику помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, а также другие предложения связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.10. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками помещения пользователями помещений, нанимателями жилых помещений и другими лицами.

Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.11. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии) и на официальном сайте - www.reformagkh.ru (Портал – «Реформа ЖКХ»).

По требованию собственников помещений Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.14. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (ненужное зачеркнуть) согласно перечню технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

По обращению Собственника помещения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

3.1.15. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.16. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.19. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.20. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств собственников помещений.

3.1.21. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

3.1.22. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

2

3.1.11. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии) и на официальном сайте - www.reformagkh.ru (Портал – «Реформа ЖКХ»).

По требованию собственников помещений Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.14. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (ненужное зачеркнуть) согласно перечню технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

По обращению Собственника помещения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

3.1.15. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.16. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.19. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.20. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств собственников помещений.

3.1.21. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

3.1.22. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

2

3.1.23. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.24. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.26. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.27. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.28. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.29. Представлять Собственнику помещений платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.30. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.31. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.33. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.34. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников и нанимателей жилых помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.35. Нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

В течение действия указанных в приложении № 2 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.36. Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

3.1.37. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.38. Не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия собственника помещения – субъекта персональных данный.

3.1.39. Рассматривать в 10-дневный срок письменные претензии собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.40. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. По решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. Требовать с Собственника и нанимателя жилого помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

3.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственника и нанимателя жилого помещения платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.10. Требовать от Собственника и помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 20-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодек Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственн обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханически газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устрой загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощност превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции прибо отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горяч водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получе соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других мес общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасыва в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.2.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов упаковки.

3.3.2.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущ общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помеще для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитар технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонт работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое вре

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организа свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспеч доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учет заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущест многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.3.5. Давать согласие использование, обработку и передачу своих персональных данных.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы сис внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникац принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодн водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасно жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контрол надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные усл представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организа платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственник помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчест ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

3.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.4.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.10. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (ненужное зачеркнуть).

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается равным размеру платы, определенной конкурсной документацией извещение № 190615/349152/01.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет **16,49 (шестнадцать) руб. 49 коп. с 1м^2.**

Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти. Процент повышения рассчитывается Управляющей организацией с учетом совокупности указанных показателей. Увеличение цены Договора по данным основаниям производится Управляющей организацией по согласованию собственниками жилья.

4.4. Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.7. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8. В случае представления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки представления платежного документа.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги.

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием, представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а с другой от имени собственников помещений – избранным общим собранием представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются представителю собственников помещений управляющей организацией. Если в течение 5 дней со дня получения акта представитель собственников не подпишет такой акт фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

4.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику

помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.11. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам).

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 8.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя представление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения, претензии собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

5

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность представления собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии (указать при наличии).

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями собственников помещений, выбранными общим собранием собственников помещений, в том числе:

а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;

б) на конец очередного года действия настоящего Договора;

в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон.

5.8. Собственники помещения в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.9. Письменные претензии собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются управляющей организацией в 10-дневный срок.

6. Разрешение споров и ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, независимо от вины.

6.3. В случае непредоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.5. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

в случае непредставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Требования к порядку изменения обязательств (Форс-мажор)

8.1. Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

9. Срок действия Договора

9.1. Срок действия договора составляет 1 (один) год. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 01.08.2016 г.

9.2. Договор управления продляется на 1 (один) год, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 161 ЖК РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

6

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения до управления многоквартирным домом, в течении 30 дней со дня подписания договора (договоров) упр многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для упр многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора упр многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

9.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации управляющей организации как юридического лица;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого к послужившего основанием для заключения договора с момента вступления в законную силу соответст судебного акта;

- исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федера

10. Прочие условия

10.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- приложение № 1 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартир являющегося объектом конкурса»;

- приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собст помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса».

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Акционерное общество «Восточное управление жилищно-коммунальными системами»,
юридический и фактический адрес: 664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
электронный адрес: vugks@ya.ru
ИНН 3811101580
КПП 380801001
Р/сч. 40702810400120003085 в ИФ ОАО «МДМ БАНК» г. Иркутск
к/сч. 30101810300000000760
БИК 042520760
ОГРН 1063811053283

Генеральный директор АО «ВУ ЖКС»

_____ **Р.С. Винарский**

М.П.

Администрация г. Иркутска
юр. адрес: 664025, г. Иркутск, ул. Марата, 14
ИНН 3808131271
КПП 380832005
Счет № 40302810900000000001
ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской об
г. Иркутск
БИК 042520001

Зам. мэра - председатель Комитета по управлению Правобережным округо города Иркутска

_____ **Е.В. Др**

М.П.

Приложение № 1
к договору от "01" августа 2015 г. № 333/15

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	**ул. Яковлева 1 А**	
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3. Серия, тип постройки	н/у	
4. Год постройки	1962	
5. Степень износа по данным государственного технического учета	н/у	
6. Степень фактического износа	55%	
7. Год последнего капитального ремонта		
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	нет	
9. Количество этажей	2	
10. Наличие подвала	нет	
11. Наличие цокольного этажа (подземный этаж)	нет	
12. Наличие мансарды	нет	
13. Наличие мезонина	нет	
14. Количество квартир	4	
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания		нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)		нет
18. Строительный объем	427	куб. м.
19. Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	125,1	кв. м.
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	125,1	кв. м.
жилых помещений (жилая площадь квартир)	93,1	кв. м.
балконы		
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0	кв. м.
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0	кв. м.
20. Количество лестниц		шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)		кв. м.
22. Уборочная площадь общих коридоров	0	кв. м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	0,0	кв. м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:	20	
а) с усовершенствованным покрытием	10	кв. м.
в том числе контейнерная площадка	10	кв. м.
б) без покрытия	0	кв. м.
в) газон		кв. м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		
26. Количество проживающих	7	чел.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	кирпичный ленточный	трещины, осадка, сколы
2. Наружные и внутренние капитальные стены	брусчатые обшиты тесом	трещины, наличие гнили, отклонён
3. Перегородки	дощатые	
4. Перекрытия		
чердачное	деревянные отепленные	трещины, прогиб балок
междуэтажные	деревянные отепленные	трещины, прогиб балок
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	шифер по тесовой обрешетке	износ, сколы, деформация
6. Полы	дощатые по лагам, окрашенные	щели, гниль, износ окраски, деформация
7. Проемы		
окна	глухие двустворные	наличие трещин, гнили
двери	простые филенчатые	осадка, неплотный затвор
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	штукатурка, побелка, окраска	трещины, частичный износ отделки
наружная		
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	нет	
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование	нет	
сети проводного радиовещания	есть	
мусоропровод	нет	
лифт	нет	
вентиляция	нет	

сигнализация	нет	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	да	
холодное водоснабжение	нет	
горячее водоснабжение	нет	
водоотведение	нет	
отопление печное	да	
газоснабжение	да	
11. Лестница	да	износ, прогибы

Собственник
Администрация г. Иркутск

664025, г. Иркутск, ул. Марата, 14
ИНН/КПП 3808131271/380832005
р/счет № 40302810900000000001
ГРКЦ ГУ Банка России
по Иркутской области, г.Иркутск
БИК 042520001

Заместитель мэра - председатель комитета
по управлению Правобережным округом
города Иркутска

_____ Е.В. Дроков

М.П.

Управляющая организация
АО "Восточное управление
жилищно-коммунальными системами"
664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
ИНН/КПП 3811101580/380801001
р/счет 40702810400120003085
ИФ ОАО "МДМ БАНК" г. Иркутск
к/счет 30101810300000000760
БИК 042520760
ОГРН 1063811053283

Генеральный директор
АО "Восточное управление жилищно -
коммунальными системами"

_____ Р.С. Винарский

Приложение № 2
к договору от "01" августа 2015 г. № 333/15

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
ул. Яковлева 1 А

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади в
I. Содержание помещений общего пользования			
1. Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования, (обметание пыли с потолков 1 раз в год).	1 раз(а) в неделю	- р.	- р.
2. Освещение мест общего пользования (лестничных площадок, лестниц, лифтов, чердаков, подвалов, котельных, бойлерных, элеваторных узлов).	12 часов в сутки	- р.	- р.
3. Мытье лестничных площадок и маршей, влажная протирка (стен, дверей, подоконников, перил, оконных ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, мытьё окон.	1 раз(а) в месяц	- р.	- р.
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
4. Подметание земельного участка в летний период: подметание и уборка придомовой территории; уборка мусора с отмосток; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка.	1 раз(а) в неделю	- р.	- р.
5. Уборка мусора с газона; выкашивание газонов; очистка урн, установленных возле подъездов.	1 раз(а) в неделю	- р.	- р.
7. Сдвижка снега и подметание территории при отсутствии снегопадов; очистка крышек люков колодцев, пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сбрасывание снега с крыш и сбивание сосулек; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; очистка от наледи и льда; посыпка наледи и льда толщиной более 2 см. песком или смесью песка с хлоридами; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз(а) в неделю	- р.	- р.
8. Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада	- р.	- р.
9. Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, выгребных ям находящихся на придомовой территории; обработка туалетов хлоридной известью, вывоз жидких бытовых отходов в летний период; долбление, погрузка на автотранспорт жидкиз бытовых отходов и вывоз в зимний период; вывоз бытовых сточных вод из септиков; организация мест накопления бытовых отходов.	по мере необходимости	3 522,24р.	2,35р.
10. Вывоз твердых бытовых отходов (незамедлительно при накоплении более 2,5 куб.метров), уборка и содержание контейнерных площадок; организация мест накопления отходов.	согласно графика вывоза ТБО по договору	3 522,24р.	2,35р.
III. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в сотав общего имущества в многоквартирном доме			
11. Система водоснабжения (холодного) - проверка неисправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, элементов скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров воды (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к востановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем; востановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгермитизации; контроль состояния и востановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек; промывка участков водопроводв после выполнения ремонтно-строительных работ.	Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей.	- р.	- р.

12. Содержание теплоснабжения (отопление) - испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздухаиз системы отопления; промывка центральных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.	- р.	
13. Содержание электроснабжения - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и востановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройсв защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 2 раза в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.	4 229,04р.	
14. Система вентиляции и дымоудаления - контроль состояния, определение работоспособности оборудования и элементов систем; проверка утепления теплых чердаков, плотность закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах.	Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей.	- р.	

IV. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций(фундамент, стены, колонны и столбы, б ригели, лестницы, несущие элементы крыши) и несущих конструкций (перегородки, внутренняя отделка, полы) многоквартирных домов

Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости и на основании дефектных ведомостей.	**9 029,69**	**6,**
15. Онка и двери		
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элем оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении в отопительный пе незамедлительный ремонт. В остальных случаях разработка плана востановительных работ (при необходимости), проведение востановительн		
16. Фундамет		
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арм расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнар дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановлени работоспособности.		
17. Стены цоколя		
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неиспра водоотводящих устройств; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпуч отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и есте камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными с дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в сл выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проект условий их эксплуатации и его выполнение.		
18. Балки и перекрытия		
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элемент деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необхо проведение восстановительных работ.		
19. Кровля		
Проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и		

противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

20. Лестницы

Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

21. Перегородки

22. Перегородки - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

22. Полы

Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

23. Внутренняя отделка

Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

24. Фасад

Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности входов в подъезды; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

25. Аварийное обслуживание: обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах; выполнения заявок населения	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	1 681,34р.	1,12р.
26. Обслуживание лифта	1 раз в год	- р.	- р.
27. Дератизация	1 раз в год	- р.	- р.
28. Дезинфекция	1 раз в год	- р.	- р.
29. Содержание и поверка приборов учета	1раз в 4 года	- р.	- р.
30. Итого		**21 984,55р.**	**14,64р.**
31. Управленческие расходы		2 764,09р.	1,84р.
32. Всего		**24 748,64р.**	**16,49р.**

Собственник
Администрация г. Иркутска

664025, г. Иркутск, ул. Марата, 14
ИНН/КПП 3808131271/380832005
р/счет № 40302810900000000001
ГРКЦ ГУ Банка России
по Иркутской области, г.Иркутск
БИК 042520001

Управляющая организация
Акционерное Общество
"Восточное управление
жилищно-коммунальными системами"

664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
электронный адрес: vugks@ya.ru
ИНН/КПП 3811101580/380801001
р/счет № 40702810400120003085
в ИФ ОАО "МДМ БАНК" г. Иркутск
к/сч 30101810300000000760

БИК 042520760
ОГРН 1063811053283

Заместитель мэра - председатель комитета
по управлению Правобережным округом
города Иркутска

_____ Е.В. Дроков

М.П.

Генеральный директор
АО "Восточное управление
жилищно-коммунальными системами"

_____ Р.С. Винарский

М.П.

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО

На 10 листах

Главный специалист управления жилищно-коммунального хозяйства комитета по управлению Правобережным округом администрации города Иркутска

Пустовалова Н.В. _____