

ДОГОВОР № 5/Н
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Иркутск, ул. / пер. Сарафановский, дом № 62

г. Иркутск

Акционерное общество «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Днепровского Дениса Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

1. Орлов Светлана Викторовна
(фамилия, имя, отчество)
являющийся собственником (далее – Собственник) жилого помещения № 4 (далее – Помещение/я) общей площадью 48 м² в многоквартирном доме по адресу:
г. Иркутск, ул./пер. Сарафановский, д. 62 (далее – Дом),
на основании Свидетельства о государственной регистрации права: серия 38:36:000018:13739
выдан РОСРЕЕСТР, дата выдачи 20.07.2016 г.
(наименование органа, учреждения)
Документ, удостоверяющий личность: вид паспорт серия 25 00 № 435096
выдан УВД по Иркутской области, дата выдачи 22.05.2001 г.
(наименование органа, учреждения)

2. Орлов Денис Михайлович
(фамилия, имя, отчество)
являющийся собственником (далее – Собственник) жилого помещения № 4 (далее – Помещение/я) общей площадью 48 м² в многоквартирном доме по адресу:
г. Иркутск, ул./пер. Сарафановский, д. 62 (далее – Дом),
на основании Свидетельства о государственной регистрации права: серия 38:36:000018:13739
выдан РОСРЕЕСТР, дата выдачи 20.07.2016 г.
(наименование органа, учреждения)
Документ, удостоверяющий личность: вид паспорт серия 25 07 № 856859
выдан УФМСП по Иркутской области, дата выдачи 4.08.2007 г.
(наименование органа, учреждения)

3. Орлов Максим Михайлович
(фамилия, имя, отчество)
являющийся собственником (далее – Собственник) жилого помещения № 4 (далее – Помещение/я) общей площадью 48 м² в многоквартирном доме по адресу:
г. Иркутск, ул./пер. Сарафановский, д. 62 (далее – Дом),
на основании Свидетельства о государственной регистрации права: серия 38:36:000018:13739
выдан РОСРЕЕСТР, дата выдачи 20.07.2016 г.
(наименование органа, учреждения)
Документ, удостоверяющий личность: вид паспорт серия 25 06 № 664587
выдан ОВДКР г. Иркутск, дата выдачи _____ г.
(наименование органа, учреждения)

4. _____
(фамилия, имя, отчество)
являющийся собственником (далее – Собственник) жилого помещения № _____ (далее – Помещение/я) общей площадью _____ м² в многоквартирном доме по адресу:
г. Иркутск, ул./пер. _____, д. _____ (далее – Дом),
на основании Свидетельства о государственной регистрации права: серия _____ № _____
выдан _____, дата выдачи _____ г.
(наименование органа, учреждения)
Документ, удостоверяющий личность: вид _____ серия _____ № _____
выдан _____, дата выдачи _____ г.
(наименование органа, учреждения)

в дальнейшем именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цели и предмет договора

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и членов семей Собственников, нанимателей (т.е. лицам, проживающим в многоквартирном доме по договору найма, договору социального найма жилых помещений), арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее – граждане), владеющие содержанием общего имущества многоквартирного дома № 62 по ул. Сарафановский в г. Иркутске (далее – МКД), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам, гражданам.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

1.3. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в МКД на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества согласно утвержденному минимальному перечню работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (приложение № 2 к настоящему Договору).

1.5. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

1.6. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.7. По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, гражданам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.8. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и прочими нормативно-правовыми актами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и граждан, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять необходимые коммунальные услуги установленного качества Собственнику и гражданам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление.

2.1.4. Заключать от своего имени договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет, оформлять соответствующие акты в случаях их некачественного выполнения.

2.1.5. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору. В качестве обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает (далее неужелю зачеркнуть): страхование гражданской ответственности Управляющей организации; банковская гарантия; залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определен Управляющей организацией, и им является страхование гражданской ответственности. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику средств, причитающихся в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в возмещение вреда, причиненного МКД, предоставляется в пользу Собственника, а обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его возобновление в течение одного месяца с момента реализации обеспечения исполнения обязательств.

2.1.6. Своевременно производить оплату ресурсоснабжающим организациям за оказанные услуги по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

2.1.7. Принимать от Собственника и граждан, плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

2.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и граждан в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственника и граждан, а также к порче их имущества, таких, как завал, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.10. Обеспечить осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.1.11. Обеспечить ведение и сохранность технической, бухгалтерской и иной документации (баз данных), в целях исполнения настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.12. 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 МКД.

2.1.13. Вести в журналах учет устных и письменных заявок от Собственников и граждан на оперативное устранение неисправностей и поврежденных инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

2.1.14. По письменному требованию Собственника и граждан представлять информацию и документы, связанные с исполнением настоящего договора, в установленные законом сроки.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и граждан на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД, вести их учет, принимать в установленные сроки меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет объемов выполненных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.16. Информировать Собственника и граждан о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.17. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и граждан о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы.

2.1.18. Начислять плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

2.1.19. Информировать в письменной форме Собственника и граждан об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы, согласно действующему законодательству.

2.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками и гражданам. Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.22. Обеспечить доставку Собственникам и гражданам платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.23. Обеспечить Собственника и граждан информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах МКД.

2.1.24. По требованию Собственника и граждан производить сверку платы за жилое помещение, коммунальные и другие услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.25. Вести работу по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

2.1.26. Участвовать во всех проверках, обследованиях МКД, проводимых Собственником либо уполномоченным его представителем, в целях контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок, составлении акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещениям Собственника.

2.1.27. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

2.1.28. 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 и граждан в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

2.1.29. Согласовывать с Собственником и гражданами время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.30. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

2.1.31. Представлять Собственнику письменный отчет о выполнении договора управления за истекший год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется в письменном виде по требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество

предложений, заявлений и жалоб Собственника, граждан и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.32. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника и граждан, без письменного разрешения Собственника и граждан или наличия иного законного основания.

2.1.33. За 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора по причине окончания срока его действия или расторжения: передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы; произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником, гражданами, в счет обязательств по настоящему Договору.

2.1.34. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников 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.

2.1.35. Осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к отопительному сезону в соответствии с действующим законодательством, по запросу Собственника представлять отчет о проведенных мероприятиях по подготовке МКД к сезонной эксплуатации.

2.1.36. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в МКД 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 информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

2.1.37. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год проводить осмотры общего имущества в МКД, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы восстановительных работ.

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

2.1.38. Разрабатывать планы восстановительных работ в случае выявления повреждений и нарушений общего имущества собственников МКД и при необходимости уведомить Собственников о необходимости проведения восстановительных работ по решению и за счет средств Собственников.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, за исключением обязанностей вытекающих из пунктов 2.1.6, 2.1.8.

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

2.2.3. Оказывать гражданам услуги, не входящие в перечень услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

2.2.4. 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 и гражданами время, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.5. В заранее согласованное с Собственником и гражданами 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.

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

2.2.7. Взыскивать с Собственника и граждан сумму неуплат, пеней и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной платы за жилое помещение коммунальные и другие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

2.2.9. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), не предусмотренные настоящим Договором за дополнительную плату.

2.3. Собственники и граждане обязаны:

2.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. При не использовании помещений в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при своем отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче приводящих к порче общего имущества МКД, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов (монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов) без согласования с Управляющей организацией;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих, в случае отсутствия приборов учета потребления ресурсов.

2.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковок.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над использованием и сохранностью общего имущества МКД.

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае неокзания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством.

2.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

2.4.8. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора запросить ежегодный письменный отчет 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.

2.5. Граждане имеют право:

2.5.1. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае неокзания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.5.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.5.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3. Порядок определения размера платы за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги.

Порядок внесения такой платы.

3.1. Плата за жилое помещение начисляется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2. Начисление платы за капитальный ремонт производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. 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.

3.4. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Изменение размера платы за жилое помещение в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, либо неисполнения обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.

3.7. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо неисполнении обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.

3.8. Не использование помещений гражданами, проживающими в жилом помещении Собственника, не является основанием не вносить платы за жилое помещение, а также за коммунальные услуги.

3.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан вносение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за жилое помещение в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленном Правительством Российской Федерации.

3.11. Собственник и граждане вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение шести месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и требовать с Управляющей организации в течение двух рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.12. Собственник и граждане не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. Цена договора

4.1. Цена настоящего договора состоит из:

- платы за жилое помещение, начисленной в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору;
- платы за коммунальные услуги, начисленной в соответствии с действующим законодательством;
- прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего Договора.

4.2. Размер расходов за услуги, работы по управлению многоквартирным домом составляет не более десяти процентов от стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5. Формы и способы осуществления контроля над выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора,

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный жилищный контроль, контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

12.1. Управляющая организация обязана по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

12.2. Собственник помещения в многоквартирном доме и лицо, принявшее помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом вправе 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;

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

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственникам, гражданам, неустойку в размере, предусмотренном Законом о защите прав потребителей, в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Правительством от 06.05.2011 № 354.

6.4. Управляющая организация обязана уплатить Собственникам, гражданам штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственникам, гражданам платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению; срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника, граждан, в размере 0,5 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору;

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более 10 минут в размере 0,5 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору, за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

6.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, коммунальные и другие услуги Собственники, граждане обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб в МКД, причиненный имуществу Собственника, граждан, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

6.8. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора, необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

8. Срок действия договора и условия продления срока действия договора

8.1. Срок действия договора управления многоквартирным домом устанавливается на 1 год. Срок действия договора управления многоквартирным домом продлевается на 3 месяца в случаях, если: большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

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

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, но не более трех лет. Уведомление о расторжении настоящего Договора направляется за 30 дней до даты окончания действия настоящего Договора.

9. Порядок изменение и (или) расторжения договора

9.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, заключенного по результатам открытого конкурса по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9.4. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.5. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.6. В случае переплаты Собственником и гражданином средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника и гражданина о сумме переплаты. Получить от Собственника и граждан распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

9.7. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 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, лицам, принявшим помещения, 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

10. Разрешение споров

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

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

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

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

11. Прочие условия

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

11.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения: Приложение № 1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация

АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами»
664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
т. (3952) 280-130, 280-135, 280-133
ИНН/КПП 3811101580/380801001
р/с 40702810001840003085 в Новосибирском филиале ПАО "БИНБАНК"
к/с 30101810850040000775 в Сибирском ГУ ЦБ РФ
БИК 045004775

Генеральный директор
АО «Восточное управление
жилищно-коммунальными системами»

М.П.

Собственник/ки:

1. Смирнова Светлана Викторовна
(фамилия, имя, отчество)
Адрес регистрации: г. Иркутск ул. Саргатниковская 62 кв 4
Адрес фактического проживания:
Телефон для связи: 8-914-884-28-53
Подпись: Смирн

2. Смирнов Денис Михайлович
(фамилия, имя, отчество)
Адрес регистрации: г. Иркутск ул. Саргатниковская 62-4
Адрес фактического проживания:
Телефон для связи: 8-914-000-68-64
Подпись: Смирн

3. Смирнов Максим Михайлович
(фамилия, имя, отчество)
Адрес регистрации: г. Иркутск ул. Баррикад 189 а-26
Адрес фактического проживания:
Телефон для связи: 8-908-666-59-66
Подпись: Смирн

4. _____
(фамилия, имя, отчество)
Адрес регистрации: _____
Адрес фактического проживания: _____
Телефон для связи: _____
Подпись: _____

СОГЛАСИЕ
собственника помещения в многоквартирном доме
на обработку персональных данных

Я, Орлова Светлана Викторовна
(Ф.И.О.), адрес: Иркутск, ул. Российская, д. 27, кв. 475096, паспорт серия 25 00 № 475096, выдан Иркутск 2008 г. 11 дата выдачи 22.08.2008
даю согласие АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», 664025, город Иркутск, улица
Российская, д. 27, на обработку моих персональных данных с целью исполнения договора управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Иркутск, Иркутские д. 62.

Перечень персональных данных, на обработку которых я даю согласие:

1. Фамилия, Имя, Отчество - Орлова Светлана Викторовна
2. Адрес: Иркутск, ул. Российская, д. 27, кв. 475096
3. Телефон: 85-914-18848-28-53
4. Данные о проживающих в помещении лицах, в том числе сведения паспортного стола:
Орлов Денис Михайлович
5. Паспортные данные: _____
6. Данные о помещении в многоквартирном доме, в том числе реквизиты документов, подтверждающих регистрацию права собственности: _____

Оператор: АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», 664025, г. Иркутск, ул. Российская, д. 27.

Я даю согласие на совершение всех необходимых действий с моими персональными данным (в том числе их получение как от меня, так и от третьих лиц в рамках действующего законодательства РФ) для исполнения договора управления, в том числе использование бухгалтерами по квартплате компьютерной программы для ведения лицевых счетов жилых помещений, передача данных по внутренней сети АО «ВУ ЖКС» и с помощью сети Интернет; заключение оператором договоров с банками и платежными агентами; обработка оператором данных паспортного стола, с целью начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, а также предоставления мне информации об оказываемых Оператором услугах, деятельности Оператора по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг.

Настоящим я подтверждаю свое согласие на обработку Оператором моих персональных данных любым из возможных способов, в том числе, но, не ограничиваясь ими, - хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление различных перечней, внесение данных с бумажных носителей в электронную базу, передача контрагентам Оператора для исполнения последних функций по управлению многоквартирным домом, в том числе в рамках заключения и исполнения Оператором агентских договоров, договоров поручения, договоров с платежными агентами, кредитными организациями, коллекторскими агентствами, процессинговыми компаниями, и др.

Настоящее согласие действует в течение срока действия договора управления. В случае пролонгации договора управления оператор АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами» имеет право руководствоваться настоящим моим согласием на обработку персональных данных.

Орлова Светлана Викторовна Орл 8.08.2017г
(Фамилия, Имя, Отчество) (подпись) (дата)

ПОЛЕЗНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ:

Приемная: 280-130
Диспетчер: 235-235
Технический отдел: 280-135
Юридический отдел: 280-134
Отдел маркетинга: 280-141
Финансово-экономический отдел: 280-131
Бухгалтерия по квартплате: 280-133
Технико-эксплуатационный участок (ул. Академическая, д.12): 458-200

РЕЖИМ РАБОТЫ

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС:
Г.ИРКУТСК, УЛ.РОССИЙСКАЯ, Д.27**

ПН: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
ВТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
СР: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
ЧТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
ПТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
СБ, ВС – выходные.

**ТЕХНИКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК:
Г.ИРКУТСК, УЛ.АКАДЕМИЧЕСКАЯ, Д.12**

ПН: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
ВТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
СР: с 10:00 до 19:00 (обед с 14:00 до 15:00)
ЧТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
ПТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
СБ, ВС – выходные.

**БУХГАЛТЕРИЯ ПО КВАРТПЛАТЕ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС:
Г.ИРКУТСК, УЛ.РОССИЙСКАЯ, Д.27:**

ПН: нет приема.
ВТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
СР: с 08:00 до 19:00 (обед с 12:00 до 13:00)
ЧТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
ПТ: с 08:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00)
СБ, ВС – выходные.
ПЕРЕХОД НА НОВЫЙ МЕСЯЦ. ПЕРЕДАЧА БАЗЫ.
С 26 по 01 число каждого месяца приема нет.

Показания приборов учета необходимо снимать ежемесячно и передавать их с 20 до 25 числа текущего месяца (*рекомендуемая дата для корректности расчетов*)

Способы передачи показаний приборов учета:

- ✓ в разделе «Личный кабинет» на сайте управляющей организации - www.vugks.ru;
(после получения номера лицевого счета)
- ✓ по телефону - автомату – 503-814 круглосуточно;
- ✓ по телефону 280-136: с 8:00 до 17:00