

Собственник жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме, по адресу: г. Иркутск, ул. Сеченова, д. 7 кв. №№ 2,3,5 общей площадью 156,2 кв.м., администрация города Иркутска, представленная Управлением ЖКХ Свердловского округа администрации города Иркутска, в лице начальника управления – заместителя главы Свердловского округа управления ЖКХ Свердловского округа администрации города Иркутска Осиповой Валентины Владимировны, действующей на основании Положения об Управлении ЖКХ Свердловского округа администрации города Иркутска, утвержденного решением Думы города Иркутска от 27.05.2011 № 005-20-230340/1, именуемый далее «Собственник», с одной стороны и АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», именуемая далее «Управляющая организация», в лице Днепровского Дениса Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые Стороны, руководствуясь ст. 161(ст.163), ст.162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе от 14.03.2017 № 2, хранящегося у организатора конкурса, 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), надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома № 7 по ул. Сеченова, 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 ненужное 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 оплате 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 залив, 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 повреждений 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 фиксацией 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 неплательщиков, 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 посредством 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, кабинах 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 упаковки.

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 неоказания 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 неоказания 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 внесения платы за жилое помещение, а также за коммунальные услуги.

3.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение 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, принявшего 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, утвержденных Постановлением Правительства 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 независимые 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 незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению 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 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 изменения 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.

12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Собственник

Администрация города Иркутска
664025, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 14
УФК по Иркутской области,
(ДФ КБПиФ г. Иркутска, л/сч 02343 D 03720,
Управление ЖКХСО администрации
г. Иркутска л/сч. 03907080071)
ИНН/КПП 3812135984/381201001
р/сч 40204810400000000382
Отделение Иркутск г. Иркутска
БИК 042520001

Начальник управления – заместитель
главы Свердловского округа
управления ЖКХ Свердловского округа
администрации города Иркутска
_____ В.В.Осипова

« _____ » _____ 2017г.
м.п.

Управляющая организация

Акционерное общество «Восточное управление
жилищно-коммунальными системами»
664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
ИНН/ КПП 3811101580 / 380801001
р/сч 40702810001840003085 в Новосибирском филиале
ПАО «МДМ БАНК»
к/сч. 30101810850040000775
БИК 045004775

ОГРН 1063811053283

Генеральный директор
Акционерного общества "Восточное управление
жилищно-коммунальными системами"

_____ Д. А. Днепровский
« _____ » _____ 2017г.

м.п.



АКТ

**о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	Сеченова,7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3. Серия, тип постройки	жилой дом
4. Год постройки	1958
5. Степень износа по данным государственного технического учета	н\у
6. Степень фактического износа	
7. Год последнего капитального ремонта	1991-1992
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	нет
12. Наличие мансарды	нет
13. Наличие мезонина	нет
14. Количество квартир	8
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
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	1596 куб. м.
19. Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	450,8 кв. м.
б) жилых помещений (общая площадь комнат)	409,8 кв. м.
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
20. Количество лестниц	1 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	41 кв. м.

22. Уборочная площадь общих коридоров

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

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	бутовый ленточный	трещины
2. Наружные и внутренние капитальные стены	брусчатые	трещины
3. Перегородки	дощатые	
4. Перекрытия чердачное междуэтажные подвальные (другое)	деревянное утепленное	удовлет.
5. Крыша	шифер	хорошее
6. Полы	дощатые окрашены	
7. Проемы окна двери (другое)	2-е створные филенчатые	удовлет. удовлет.
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	побелка, окраска, плитка ПХВ обшивка тесом, окраска	удовлет. хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод	 есть есть	

лифт вентиляция (другое) телевидение		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	есть есть есть есть центральное	
11. Крыльца		

Собственник

Администрация города Иркутска
664025, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 14
УФК по Иркутской области,
(ДФ КБПиФ г. Иркутска, л/сч 02343 D 03720,
Управление ЖКХСО администрации
г. Иркутска л/сч. 03907080071)
ИНН/КПП 3812135984/381201001
р/сч 40204810400000000382
Отделение Иркутск г. Иркутска

БИК 042520001

Начальник управления – заместитель
главы Свердловского округа
управления ЖКХ Свердловского округа
администрации города Иркутска
В.В.Осипова

« _____ » _____ 2017г

М.п.



Управляющая организация

Акционерное общество «Восточное управление
жилищно-коммунальными системами»
664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
ИНН/ КПП 3811101580 / 380801001
р/сч 40702810001840003085 в Новосибирском филиале
ПАО «МДМ БАНК»
к/сч. 30101810850040000775
БИК 045004775

ОГРН 063811053283

Генеральный директор
Акционерного общества "Восточное управление
жилищно-коммунальными системами"

Д. А. Днепровский



« _____ » _____ 2017г

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса ул. Сеченова, д. 7

Наименование работ и услуг Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, руб.	Стоимость на 1 м2 общей площади в месяц	Стоимость на 1 м2 жилой площади в месяц
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	19277,52	3,92	5,99
Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей по решению собственников помещений			
1. ФУНДАМЕНТ Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;			
2. СТЕНЫ Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
3. ПЕРЕКРЫТИЯ Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с 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 необходимости), проведение восстановительных работ.			
4. КОЛОННЫ, СТОЛБЫ Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
5. БАЛКИ, ПЕРЕКРЫТИЯ Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.			
6. КРЫШИ 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, водопримных 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, разъемных 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. ОКНА, ДВЕРИ

Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

10818,72

2,20

3,36

13. СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (ХОЛОДНОГО), ОТОПЛЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

Проверка исправности, 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 теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;** восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей 2 раза в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

14. СОДЕРЖАНИЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (ОТОПЛЕНИЕ)

Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

15. СОДЕРЖАНИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств 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 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

38480,47

7,83

11,96

СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория),

16. В холодный период года:

сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. по мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада

17. В теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории - 2 раза в неделю
очистка от мусора и промывка урн, уборка контейнерных площадок - по мере заполнения
уборка и выкашивание газонов - 2 раза в летний период
очистка металлической решетки и приямка - по мере необходимости

18. Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; -организация мест накопления бытовых отходов.

согласно договору по графику вывоза

19. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения: ежемесячно

20. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения

21. Коммунальные услуги на общедомовые нужды

ежемесячно

ИТОГО

Управленческие расходы

68576,71

13,95

21,31

ВСЕГО

6857,67

1,39

2,13

75434,38

15,34

23,44

Собственник

Администрация города Иркутска
664025, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 14
УФК по Иркутской области,
(ДФ КБПиФ г. Иркутска, л/сч 02343 D 03720,
Управление ЖКХСО администрации
г. Иркутска л/сч. 03907080071)
ИНН/КПП 3812135984/381201001
р/сч 40204810400000000382
Отделение Иркутск г. Иркутска
БИК 042520001

Начальник управления – заместитель
главы Свердловского округа
управления ЖКХ Свердловского округа
администрации города Иркутска

В.В.Осипова

« _____ » 2017г

м.п.

Управляющая организация

Акционерное общество «Восточное управление
жилищно-коммунальными системами»
664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
ИНН/ КПП 3811101580 / 380801001
р/сч 40702810001840003085 в Новосибирском филиале
ПАО «МДМ БАНК»
к/сч. 30101810850040000775
БИК 045004775

ОГРН 1063811053283

Генеральный директор
Акционерного общества «Восточное управление
жилищно-коммунальными системами»

Д. А. Днепровский

2017г

м.п.