

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Иркутск

« 16 » сентября 2022 год

Комитет по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска, в лице заместителя мэра – председателя комитета по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска Цибановой Натальи Николаевны, действующей на основании Положения о комитете по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска, утвержденного решением Думы города Иркутска от 28 октября 2021 года № 007-20-031353/1, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Акционерное общество «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Днепровского Дениса Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее-Стороны), учитывая протокол от 05.09.2022 г. года № 2 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 290722/10926909/01, хранящийся 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 граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества Объекта – многоквартирного дома № 259 по ул. Баумана в г. Иркутске, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям – лицам, проживающим в Объекте по договору найма, договору социального найма жилых помещений, принадлежащих Собственнику, и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. Состав общего имущества

1.3.1. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме.

1.3.2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.3.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого

отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.3.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.3.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 1.3.6 настоящего Договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.3.6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.3.7. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.3.8. Состав Объекта, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

1.4. 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, утвержденными Правительством РФ.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354, Правилами безопасной эксплуатации зданий, сооружений, находящихся в муниципальной собственности города Иркутска, в случае, если в отношении таких зданий, сооружений отсутствует раздел проектной документации, устанавливающий требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, утвержденными решением Думы города Иркутска от 26.09.2013 № 005-20-490844/13, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего договора.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Объекте согласно Перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества в Объекте, установленных по результатам проведения конкурса в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять необходимые коммунальные услуги установленного качества гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте), 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 или теплоснабжение, в т.ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления.

2.1.4. Заключать от своего имени и за свой счет 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 некачественного выполнения услуг по содержанию и (или) работ по ремонту Объекта, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.

2.1.5. Обеспечить предоставление иных услуг (радиовещания, телевидения, вывоза твердых бытовых отходов, вывоза жидких бытовых отходов и т.п.), определенных по результатам открытого конкурса или предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.

2.1.6. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Способ обеспечения исполнения обязательств определен Управляющей организацией, и им является Договор (полис) страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ и услуг управляющей организации от 07.09.2022г. № Ц0517/22/ГО-ОКП№2458102, заключенный с ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС».

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 Объекту, 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 ежемесячное возобновление.

2.1.7. Информировать Собственника помещений о заключении указанных в п. 2.1.4. и п. 2.1.5 договоров и о порядке оплаты услуг.

2.1.8. Своевременно производить оплату организациям за оказанные услуги по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. и п. 2.1.5 настоящего договора.

2.1.9. Управляющая организация обязана обеспечить безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, являющегося объектом договора. Назначить (определить) лицо, ответственное за эксплуатацию многоквартирного дома, являющегося объектом договора.

2.1.10. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты, им оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.11. Требовать от Собственника, всех нанимателей и арендаторов платы с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений по договору социального найма.

2.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, нанимателей и арендаторов, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

2.1.13. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью 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.

2.1.14. Обеспечить выполнение требований пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности. Назначить (определить) лицо, ответственное за выполнение требований пожарной безопасности в многоквартирном доме, являющемся объектом договора.

2.1.15. Обеспечить ведение и сохранность технической, хозяйственно-финансовой, бухгалтерской и иной документации (баз данных), полученной от Собственника или управлявшей ранее Управляющей организации в целях исполнения настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего договора, в течение 5 дней.

2.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, нанимателей и арендаторов на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту Объекта, вести их учет, принимать в установленные сроки меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет объемов выполненных работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту Объекта. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.17. Информировать Собственника, нанимателей и арендаторов 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.

2.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственника, нанимателей и арендаторов о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Объекта. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

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

2.1.20. Начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

2.1.21. Информировать в письменной форме Собственника, нанимателей и арендаторов об изменении размера платы за жилое помещение и 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.

2.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации гражданами, проживающими в Объекте (нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника в Объекте). Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.23. Обеспечить доставку гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте) платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.24. Обеспечить граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах Объекта.

2.1.25. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.26. По требованию Собственника (нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные 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).

2.1.27. Осуществлять взыскание задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.1.28. Участвовать во всех проверках, обследованиях Объекта, 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 Объекта или помещениям Собственника.

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

2.1.30. Согласовать с Собственником, нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника в Объекте время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.31. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Объекта.

2.1.32. Представлять Собственнику письменный отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а при заключении договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту общего имущества в Объекте перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственника, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Объекте, сведения о нарушениях, выявленных органами государственной и муниципальной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией и принятые меры в установленные сроки по устранению указанных в них недостатков и нарушений.

2.1.33. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте или наличия иного законного основания.

2.1.34. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.1.35. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам отчетность, касающуюся управления Объектом, содержания и ремонта общего имущества в течение 5 рабочих дней.

2.1.36. 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 Объектом документы Собственнику.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным гражданами, проживающими в Объекте (нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника в Объекте), в счет обязательств по настоящему договору; составить акт выверки произведенных гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте) начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки Собственнику.

2.1.37. Регулярно, но не реже 1 раза в месяц, проводить проверку с документальным фиксированием технического состояния и работоспособности всех видимых частей конструкций, оборудования и инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества Объекта. При обнаружении нарушений и повреждений разрабатывать план восстановительных работ, при необходимости проводить восстановительные работы.

2.1.38. Оказать содействие уполномоченным администрацией г. Иркутска организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями, указанными в ст. 4 Жилищного кодекса РФ.

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 п.п. 2.1.6., 2.1.9., 2.1.37.).

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

2.2.3. Оказывать гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте) дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг, указанные 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. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору.

2.3. Собственники (за исключением Администрации города Иркутска), наниматели, арендаторы, иные законные пользователи помещениями обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по конкурсу. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате.

2.3.2. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления Объектом, содержания, улучшения состояния Объекта, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации.

2.3.3. При неиспользовании помещений в Объекте 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.

2.3.4. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

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 помещений или конструкций строения, 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 допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Объекта;

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

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

2.3.5. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленной платы.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Департаментом социальной защиты населения;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.7. 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.

2.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества Объекта.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над использованием и сохранностью Объекта, соответствием жилых помещений Объекта установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

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 Объекте, 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 в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.9 настоящего Договора.

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. В случае получения жалоб, обращений от нанимателей и арендаторов, связанных с некачественным выполнением работ, оказанием услуг по настоящему договору, в течение 10 дней ознакомить с ними Управляющую организацию, предложив ей устранить безвозмездно указанные в таких обращениях, жалобах недостатки в установленные нормативными правовыми актами либо иными документами сроки.

2.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

2.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещением.

2.5. Наниматели, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника имеют право:

2.5.1. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Объекте в соответствии с 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. Цена договора

3.1. Цену настоящего договора составляют денежные средства, полученные Управляющей организацией в виде:

- платы нанимателей за управление Объектом, содержание и ремонт общего имущества;
- платы нанимателей за коммунальные услуги;
- оставшейся части платы, вносимой Собственником в согласованном с Управляющей организацией порядке;
- платы на возмещение расходов на отопление (либо иные коммунальные услуги при их использовании) незаселенных жилых помещений;

- прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Объекта, управлению Объектом в рамках настоящего договора.

3.2. Плата за управление Объектом не может превышать 12% платы нанимателей за содержание и текущий ремонт объекта.

4. Порядок определения размера платы за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения такой платы

4.1. Плата за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества установлена конкурсной документацией при проведении конкурса и включает в себя плату за услуги и работы по выполнению обязательных услуг, указанных в Приложении №2.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Плата за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества ежемесячно вносится нанимателями (далее – плата нанимателей) до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в размере, установленном органами местного самоуправления г. Иркутска.

В случае если плата нанимателей меньше размера платы за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, установленной по настоящему договору, оставшаяся часть платы (далее – разница в оплате) вносится Собственником в порядке, установленном Порядком предоставления организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами, средств бюджета г. Иркутска в связи с участием муниципального образования г. Иркутск (собственника жилых помещений в многоквартирных домах) в содержании общего имущества в многоквартирных домах.

4.4. Плата за коммунальные услуги ежемесячно вносится нанимателями до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

4.6. 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.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № 2 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Объекте, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в

соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.10. Собственник, наниматели и члены их семей, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника в Объекте вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.11. Собственник, наниматели и члены их семей, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника в Объекте не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ 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.

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

4.13. В соответствии с п.3 ст.149 и п.3 ст.162 Налогового кодекса РФ реализация коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, также денежные средства, полученные управляющей организацией на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не подлежат налогообложению.

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 доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными организациями города Иркутска в случаях, предусмотренных п. 2.1.38. настоящего договора.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации (не позднее 3 рабочих дней с даты обращения) 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 в соответствии с положениями п.п. 5.9-5.12 настоящего раздела договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.3. Собственник назначает уполномоченного представителя, который совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору с оформлением актов приема-сдачи.

5.4. Ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, Управляющая организация в письменной форме извещает о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке уполномоченного представителя, в круг вопросов которого входит контроль над выполнением Управляющей организацией предъявляемых ею к приемке работ, услуг.

5.5. Уполномоченный представитель в течение 5-и рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения, указанного в п. 5.3. настоящего договора, должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки уполномоченного представителя, а также в случае не подписания им акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного

отказа от их приемки в указанный в настоящем пункте срок – работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего договора.

5.6. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-сдачи сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.

5.7. О случаях отказа от выполнения, либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору уполномоченный представитель информирует Собственника.

5.8. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту общего имущества Объекта или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Объекта. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте) за содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника в Объекте) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда, причиненного имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.9. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, граждан, проживающих в Объекте (нанимателей или членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.10. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте).

5.11. Акт составляется в присутствии граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), права которых нарушены. При отсутствии граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте), и другим уполномоченным лицам под расписку.

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. В случае оказания услуг и выполнения работ, предоставления коммунальных услуг по настоящему договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а так же не соблюдение условий Договора, указанных в п. 2.1., Управляющая организация обязана уплатить гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте), неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных

(выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный гражданами, проживающими в Объекте (нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника в Объекте). По желанию граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.3. Управляющая организация обязана уплатить гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте), штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи гражданам, проживающим в Объекте (нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте), платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению; срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника, граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), в размере 0,1 % от суммы годовой платы, указанной в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте, установленному по результатам проведения конкурса в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более 20 минут в размере 0,05 % от суммы годовой платы, указанной в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте, установленному по результатам проведения конкурса в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

6.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, а также за коммунальные услуги граждане, проживающие в Объекте (наниматели и члены их семей, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника в Объекте) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб в Объекте, причиненный имуществу Собственника, граждан, проживающих в Объекте (нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном п. 2.1.6 настоящего Договора и законодательством РФ.

6.6. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее выполнение требований пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

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 договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год (а), вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением данного договора управления.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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

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

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

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

в) по соглашению Сторон.

г) в судебном порядке.

д) в случае ликвидации Управляющей организации.

е) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

ж) по обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, в случае если общим собранием собственников помещений в Объекте не принято решение о выборе способа управления. О нежелании продлить срок действия договора сторона уведомляет другую сторону не менее чем за 3 месяца до окончания срока действия договора управления.

При этом срок действия договора управления Объектом продлевается на 3 месяца, 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 Объектом в соответствии с законодательством, не приступила к выполнению договора управления Объектом.

9.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 9.1.1 настоящего Договора.

9.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с

уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.5. Расторжение 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 средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишек на счет, указанный собственником.

9.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

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 составе и состоянии общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.

12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Собственник

Администрация города Иркутска

664002 г. Иркутск, ул. Маршала Говорова, д.3

ИНН 3812989305 КПП 381001001

р/с 40102810145370000026

(ДФ КБПиФ г. Иркутска,

л/с 02343D03720, (КУЛО л/с 04343J05010)

Отделение Иркутск Банка России/УФК по

Иркутской области г. Иркутск

БИК 012520101

Заместитель мэра – председатель комитета по управлению Ленинским округом администрации города Иркутска



/Н.Н. Цибанова

Управляющая организация

Акционерное общество «Восточное управление жилищно-коммунальными системами»

664025, г. Иркутск, ул. Российская, д. 27

ИНН 3811101580 КПП 380801001

ОГРН 1063811053283

р/с 40702810108030004660

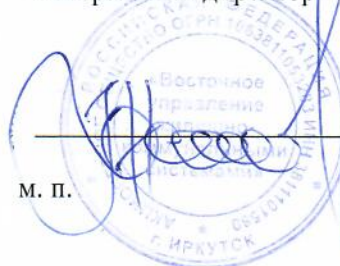
Филиал «Центральный» Баумана ВТБ (ПАО)

г. Москва

БИК 044525411

к/с 30101810145250000411

Генеральный директор



М. П.

/ Д.А. Днепровский

АКТ

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	ул. Баумана, д. 259		
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)			
3. Серия, тип постройки			
4. Год постройки	2021		
5. Степень износа по данным государственного технического учета	н/уст		
6. Степень фактического износа	н/уст		
7. Год последнего капитального ремонта	-		
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	нет		
9. Количество этажей (надземных)	9		
10. Наличие подвала	КВ. М.,	тех.этаж	КВ. М.,
11. Наличие цокольного этажа	есть		КВ. М.
12. Наличие мансарды			
13. Наличие мезонина			
14. Количество квартир	135	243	комнат(ы)
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	есть		
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	29 802 куб. м.		
19. Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	9 954,5 кв. м.		
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	6107,4 кв. м.		
в) жилых помещений (жилая площадь квартир)	КВ. М.		
г) помещения общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), их уборочная площадь	1 760,6 кв. м.		
д) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	359,2 кв. м.		
20. Количество лестниц	3 шт.	количество лифтов	3 шт.
21. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	КВ. М.		
22. Уборочная площадь коридоров, мусоропроводов	КВ. М.		
23. Уборочная площадь крыши	КВ. М.		
24. Площадь земельного участка:	24 696,00		
б) с не усовершенствованным покрытием	КВ. М.		
в) без покрытия	КВ. М.		
г) газон	711,50 кв. м.		
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	38:36:000008:8928		

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	железобетонный	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные с утеплением (экструдированный пенополистерол)	
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	железобетонные	
5. Крыша	технониколь	
6. Полы	бетонные (облицованы плиткой)	
7. Проемы окна двери (другое)	стеклопакеты металлические, пластиковые, с	
8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
телевидение электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	3 лифта	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных		
электроснабжение	есть	
холодное водоснабжение	есть	
горячее водоснабжение	есть	
водоотведение	есть	
газоснабжение		
отопление (от внешних котельных)	есть	
отопление (от домовой котельной)		
печи		
калориферы		
АГВ		
общедомовые приборы учета	приборы учета: воды, тепла, электроэнергии	
тепловой пункт		
(другое)	3 инвалидных подъемников	
11. Крыльца	крыльцо	

Заместитель мэра - председатель комитета
И.Н. Пирожова

Генеральный директор

/ Д.А. Днепровский

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
ул. Баумана, д. 259

Наименование работ и услуг Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Периодичность	Годовая плата, руб.	1 м2/ месяц, руб.		
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, в том числе:		164 510,30	2,12		
Планоые осмотры с устранением мелких неисправностей. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей					
ФУНДАМЕНТ, ПОДВАЛ (при наличии)					
Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением дефектов, устранение причин нарушения и восстановление эксплуатационных свойств фундамента; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; ремонт просевшей отмостки.	осмотры 1 раз в месяц; устранение неисправностей по мере необходимости	24 831,74	0,32		
Проверка: состояния помещений подвалов ,температурно-влажностного режима подвальных помещений, входов в подвалы и примысков. Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений, обеспечение вентиляции подвалов; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (при наличии).	осмотры 1 раз в месяц; устранение неисправностей по мере необходимости				
ФАСАД, СТЕНЫ, ПЕРЕГОРОДКИ					
Инструментальное обследование стен и проверка: несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, водоотводящих устройств, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями. Утепление промерзающих углов;	осмотры 2 раза в год; устранение неисправностей по мере необходимости	14 743,85	0,19		
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин, проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ; Выявление нарушений отделки фасадов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений гидроизоляции, контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; при выявлении повреждений - ремонт	осмотры 1 раз в месяц; устранение неисправностей по мере необходимости				
БАЛКИ, ПЕРЕКРЫТИЯ, ПОЛЫ, ЛЕСТНИЦЫ (в помещениях общего пользования)					
Инструментальное обследование балок и перекрытий и выявление прогибов, трещин и колебаний; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);выявление поверхностных отколов. Восстановление и ремонт перекрытий.	осмотры 2 раза в год; устранение неисправностей по мере необходимости	12 415,87	0,16		
Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов в помещениях общего пользования. Восстановление и ремонт полов в помещениях общего пользования.	регулярно по мере необходимости				
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов, трещин в ступенях; проведение восстановительных и (или) ремонтных работ (при наличии железобетонных/бетонных ступеней - ремонт на месте; при наличии деревянных ступеней - смена ступеней; смена отдельных частей поручней)	осмотры 1 раз в месяц; устранение неисправностей по мере необходимости				
КРЫШИ					
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептическая и противопожарная защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. ремонт водосточных труб (при наличии);	осмотры 1 раз в месяц; устранение неисправностей по мере необходимости	88 463,09	1,14		
проверка кровли на отсутствие протечек; устранение протечек кровли;	осмотры 1 раз в месяц; устранение неисправностей по мере необходимости				
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха	1 раз в месяц				
ОКНА, ДВЕРИ (в помещениях общего пользования)					
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры, контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины); при выявлении нарушений - незамедлительный ремонт; Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	осмотры 4 раза в месяц; устранение неисправностей по мере необходимости	24 055,75	0,31		
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:				503 618,81	6,49
Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения включает работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации.					

СОДЕРЖАНИЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (при наличии)			
Плановые осмотры. Осмотр системы центрального отопления (состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры, устройств в чердачных и подвальных помещениях, состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры расширительных баков на чердаке, состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, теплоизоляции). В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.	4 раза в месяц в отопительный период	26 383,73	0,34
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); промывка, регулировка и наладка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	2 раза в год		
Регулировка и наладка систем отопления (рабочая проверка системы в целом, проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой и др.)	4 раза в месяц в отопительный период		
Ремонт, замена внутридомовых сетей отопления	по мере необходимости		
СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ (ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО), ВОДООТВЕДЕНИЯ (при наличии)			
Плановые осмотры. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.	4 раза в месяц	180 030,14	2,32
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах; контроль параметров теплоносителя и воды, восстановление требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	регулярно по мере необходимости		
осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках, устранение засоров и др.	регулярно по мере необходимости		
ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, сетей канализации	регулярно по мере необходимости		
ВЕНТИЛЯЦИЯ (при наличии)			
Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	не реже 1 раза в год	6 983,93	0,09
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, освещение мест общего пользования, ремонт неисправного осветительного оборудования в местах общего пользования.	4 раза в месяц	48 887,50	0,63
Неисправность осветительного оборудования в местах общего пользования (замена перегоревшей эл. лампы, ремонт штепсельных розеток и выключателей и др. необходимые работы)	регулярно по мере необходимости		
ТЕПЛОВОЙ ПУНКТ, коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных услуг (при наличии)			
Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов.	регулярно по мере необходимости	12 415,87	0,16
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЛИФТА (при наличии)			
Обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. Страхование	осмотр не реже 4х раз в месяц, ремонт по мере необходимости	228 917,64	2,95

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		565 698,17	7,29
Санитарное содержание мест общего пользования			
Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю	231 245,62	2,98
мытьё подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытьё окон	2 раза в год		
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	4 раза в год		
Содержание земельного участка (работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, контейнерной площадкой, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома)			
В холодный период года:			
сдвигание свежевыпавшего 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.	3 раза в неделю (при снегопаде начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада)	166 062,29	2,14
В теплый период года:			
подметание и уборка придомовой территории, уборка мусора с газона, очистка от мусора и промывка урн, уборка контейнерных площадок, подбор мусора с газона, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемков	5 раз в неделю	168 390,26	2,17
уборка и выкашивание газонов	2 раза в год		
Работы по обеспечению устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, требований пожарной безопасности.			
аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения (при наличии)	постоянно	295 652,95	3,81
выполнение требований пожарной безопасности, осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты			
Услуги по управлению, сбору средств с населения в перечень работ не включаются, а оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту жилья.			
ИТОГО		1 529 480,23	19,71

Заместитель мэра - председатель комитета
И.И. Цибанова

м. п.



Генеральный директор

м. п.

/ Д.А. Днепровский





Прошито и пронумеровано № _____ листа(ов)

В.И. Мещеряков
Борис