

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Иркутск

« ____ » _____ 200__ года

Администрация г. Иркутска, в лице вице-мэра - председателя комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации г. Иркутска Хиценко Н.С., действующего на основании Положения о комитете по жилищно-коммунальному хозяйству администрации г. Иркутска, утвержденного распоряжением мэра г. Иркутска от 05.05.2006 г. № 031-10-588/6, являющаяся собственником помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. _____, дом № _____, кв. № _____, общей площадью _____ кв. м, именуемая в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее Стороны), учитывая протокол от « ____ » _____ 200__ года № _____, 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 общего имущества Объекта – многоквартирного дома № ____ по ул. _____ 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 (собственникам жилых помещений, 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. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, утвержденными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Объекта в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, 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 текущему ремонту общего имущества в Объекте согласно Перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте и Перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте, установленных по результатам проведения конкурса в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 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 (собственникам, 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) газоснабжение, в т.ч. поставки бытового газа в баллонах;
- е) 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. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные по результатам открытого конкурса.

2.1.6. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Способ обеспечения исполнения обязательств определен Управляющей организацией, и им является страхование ответственности за качество товаров, работ (услуг): полис страхования ответственности за качество товаров, работ (услуг) № _____, выданный _____ на основании договора страхования ответственности за качество товаров, работ (услуг) № _____ от _____.

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 собственников, 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.

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

2.1.8. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 2.1.4. договоров и о порядке оплаты услуг.

2.1.9. Принимать от граждан, проживающих в Объекте (собственников жилых помещений, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Объектом, коммунальные и другие услуги.

Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным с администрацией г. Иркутска договором.

2.1.10. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 Жилищного кодекса 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 собственников, нанимателей и арендаторов платы с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

2.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников, 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 осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

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 установленный им срок.

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 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.17. Информировать собственников, 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 собственников, нанимателей и арендаторов о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Объекта. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

2.1.20. Информировать в письменной форме собственников, 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.

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

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 (собственникам жилых помещений, 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 (собственникам жилых помещений, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте) платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.24. Обеспечить граждан, проживающих в Объекте (собственников жилых помещений, 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. Вести работу по взысканию 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 фиксацией 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 три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

2.1.32. Представлять собственникам письменный отчет о выполнении договора 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 собственников. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Объекте перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Объекте и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

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

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

2.1.35. Предоставлять собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам отчетность, касающуюся управления Объектом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

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 (собственниками жилых помещений, 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 (собственникам жилых помещений, 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. 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 (собственникам жилых помещений, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Объекте) дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг, указанных в Приложениях № 2 и № 3 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 неплатежей, пеней и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, 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 для граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору.

2.3. Собственники, 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 не использовании 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:

- 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. Собственники имеют 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 Объекте 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. При этом собственник обязан предоставить Управляющей организации в течение 3-х 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.

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 текущий ремонт общего имущества;
- платы нанимателей за коммунальные услуги;
- платы собственников за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества;
- платы собственников за коммунальные услуги;
- разницы в оплате, вносимой Собственником в случае, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления;
- средств, получаемых в порядке, установленном администрацией Иркутской области, на возмещение расходов в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Объекта, управлению Объектом в рамках настоящего договора.

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 для собственников жилых помещений конкурсной документацией при проведении конкурса и включает в себя плату за услуги и работы по выполнению обязательных и дополнительных работ и услуг, указанных в Приложениях № 2, 3 настоящего Договора, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма - в размере, установленном органами местного самоуправления г. Иркутска.

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 собственниками и нанимателями до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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 органами местного самоуправления г. Иркутска.

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

4.5. Изменение размера платы за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, либо неисполнения обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.

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 и нанимателями 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 и № 3 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания 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 собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте .

4.10. Собственники, 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. Собственники, 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.

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 собственниками помещения и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными организациями города Иркутска в случаях, предусмотренных п. 2.1.37. 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, о чем письменно извещает Управляющую организацию в течение 3-х дней со дня принятия указанного решения.

5.4. Уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору с оформлением актов приема-сдачи.

5.5. 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.

5.6. Уполномоченный представитель в течение 5-ти рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения, указанного в п. 5.5. 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.

5.7. 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.

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

5.9. 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 (собственников, 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 собственников, 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 Собственниками (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.

5.10. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), собственников, граждан, проживающих в Объекте (собственников, 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.

5.11. 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 (собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте).

5.12. Акт составляется в присутствии граждан, проживающих в Объекте (собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), права которых нарушены. При отсутствии граждан, проживающих в Объекте (собственников, 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 (собственникам, 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, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить гражданам, проживающим в Объекте (собственникам, 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 (собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника в Объекте). По желанию граждан, проживающих в Объекте (собственников, 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 (собственникам, 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 (собственникам, 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 граждан, проживающих в Объекте (собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), в размере 1 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, 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 10 минут в размере 0,5 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, 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 (собственники, 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 (собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте), возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.6. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее осуществление мер 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, вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами «___» _____ 200_ года и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

8.2. В случае перехода права собственности на помещения в Объекте к иным собственникам, собственники помещений в Объекте в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, 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 Объекте принято решение о выборе или об изменении способа управления Объектом.

8.3. 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. Обязательства Сторон по договору управления Объектом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Объекте.

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, аренды 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;

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

9.1.2. По соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.1.6. 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.

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, а в случае, указанном в абз. 1 подп. "а" п. 9.1.1 настоящего Договора, через один месяц с момента направления Управляющей организации письменного уведомления, предусмотренного абз. 1 подп. «а» п. 9.1.1.

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

9.5. Расторжение Договора не является для собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.6. В случае переплаты собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника в Объекте средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте о сумме переплаты, получить от них распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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 состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.

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

Приложение № 3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.

12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Собственник _____

Управляющая организация _____

Собственник

Управляющая организация

Администрация г. Иркутска
ИНН 3808131271
КПП 380832005
Счет № 40302810900000000001
ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской области,
г. Иркутск
БИК 042520001

М. П.

М. П.