

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Иркутск

"21" октября 2006 года

Муниципальное образование г.Иркутска в лице администрации г.Иркутска в лице исполняющего обязанности председателя Комитета по управлению Ленинским округом г.Иркутска Головина А.А., действующего на основании Положения о Комитете по управлению округом г.Иркутска, являющееся собственником помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул.Сибирских Партизан, дом 10, кв. № 3, 6, 17, 18, 24, 25, 26, 34, 35, 36, 38, 41 именуемое в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и ООО «Сетевая компания «ИРКУТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пугачева Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Цели и предмет договора

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома № 10, по ул. Сибирских Партизан (далее Объект), 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 содержанию и ремонту Объекта в многоквартирном доме № 10, по ул. Сибирских Партизан г.Иркутска (далее дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. Состав Объекта, определяется Приложением 1 к настоящему договору.

1.4. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, стороны обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, утвержденными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Порядком изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с целями, задачами, определяемыми и указанными в настоящем договоре и иных нормативных правовых актах, действующих в данной сфере.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества согласно Перечню услуг указанных в договоре и приложении №2:

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам согласно Перечню коммунальных услуг, а также Постановления мэра г. Иркутска и Регионального энергетического

**КОМИТЕТА:**

- Холодное водоснабжение;
- Горячее водоснабжение;
- Канализование;
- Отопление.

2.1.4. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества:

Вид работ	Периодичность
Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования	По мере их возникновения
Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения	По мере их возникновения
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере их возникновения

- 2.1.5. организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества.
- 2.1.6. Вести технический паспорт на дом и земельный участок, а также бухгалтерскую и прочую документацию;
- 2.1.7. По письменному требованию Собственника представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего договора.
- 2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, нанимателей<sup>1</sup> на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению домом, содержанию и ремонту Объекта и принимать соответствующие меры в установленные сроки.
- 2.1.9. Начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги и в установленных случаях изменять их, в порядке предусмотренном разделом 3 настоящего договора.
- 2.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 2.1.11. Участвовать во всех проверках, обследованиях Объекта, проводимых Собственником, либо уполномоченным его представителем, в целях контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок.
- 2.1.12. Ежегодно представлять на рассмотрение общему собранию собственников помещений в доме предложения об установлении размера платы, согласно перечня работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в доме.
- 2.1.13. Представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в доме предложения о сроке начала капитального ремонта дома, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 2.1.14. Ежегодно в течении 1 квартал текущего года следующего за отчетным предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

## 2.2. Управляющая организация имеет право:

- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению домом, работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту дома.
- 2.2.2. Заключать сделки с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
- 2.2.3. Оказывать Собственнику и пользующимся помещениями в доме лицам дополнительные услуги, не входящие в перечень указанных в пункте 2.1.4. настоящего договора. 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. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и договором управления многоквартирным домом.
- 2.2.6. Требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 2.2.7. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги;

## 2.3. Собственник обязан:

- 2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение (жилое помещение) и коммунальные услуги;
- 2.3.2. Поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии. Непосредственная реализация указанных обязанностей может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию;
- 2.3.3. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций;
- 2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- 2.3.5. Уведомлять управляющую организацию (управляющего) в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.
- 2.3.6. Участвовать в расходах на содержание Объекта соразмерно своей доли в праве общей собственности на этот Объект, путем внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, в порядке предусмотренном настоящим договором.

<sup>1</sup> Наниматель – лицо, проживающее в доме по договору найма, договору социального найма жилых помещений, принадлежащих Собственнику

В случае необходимости увеличения размера платы за работы по капитальному ремонту общего имущества дома, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций (стихийных бедствий, пожаров, аварий и т.п.), общее собрание собственников помещений в доме принимает решение об оплате расходов на капитальный ремонт дома с учетом предложений Управляющей компании по срокам начала капитального ремонта, объему работ, стоимости материалов, порядку финансирования ремонта и других предложений, связанных с проведением капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт дома распространяется на всех собственников помещений дома.

3.8. В случае изменения стоимости услуг, работ, предусмотренных Договором, Управляющая компания производит перерасчет их стоимости со дня вступления изменений в силу.

3.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Оплата осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета, где указываются размер платы, сумма задолженности, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

Иные сроки выставления счетов, сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника (Нанимателя) в порядке, установленном Управляющей компанией.

3.10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг, выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, а также коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан в жилом помещении внесение платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.12. Льготы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

Если размер платы, вносимой нанимателем муниципального помещения, меньше, чем размер, установленный настоящим договором, оставшаяся часть вносится наймодателем этого помещения в порядке, согласованном с Управляющей компанией.\*

3.13. Цену настоящего договора составляют средства, полученные Управляющей компанией в виде: платы за содержание и ремонт жилого помещения;

платы за коммунальные услуги;

средств органов городского самоуправления г. Иркутска на капитальный ремонт дома;

средств, получаемых в порядке, установленном администрацией Иркутской области, на возмещение расходов в связи с предоставлением мер социальной поддержки по оплате ЖКУ;

прочих поступлений, получаемых Управляющей компанией за оказание услуг и выполнение работ по управлению домом в рамках настоящего договора.

Форма оплаты Собственником (Нанимателем) услуг и работ Управляющей компании по настоящему договору – перечисление денежных средств на расчетный счет Управляющей компании или внесение наличными в кассовые центры расположенные по адресам: г. Иркутск, ул. Украинская, 8 (РКРЦ), ул. Авиастроителей, 28 (касса ООО «Сетевая компания»ИРКУТ»), ул. Мира, 100 (филиал СБ РФ)

#### **4. Порядок контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору**

4.1. В целях контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору общее собрание собственников помещений в доме избирает уполномоченного (-ых) представителя (-ей), о чем письменно извещает Управляющую организацию в течение 3-х дней со дня принятия указанного решения.

4.2. В случае избрания общим собранием собственников помещений в доме нескольких уполномоченных представителей, за каждым из них должен быть закреплен круг вопросов, разрешаемый ими при осуществлении контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

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

4.4. Управляющая организация в письменной форме извещает о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке уполномоченного представителя, в круг вопросов которого входит контроль за выполнением Управляющей организацией предъявляемых ею к приемке работ, услуг.

4.5. Уполномоченный представитель в течение 2-х рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения, указанного в п.5.4. 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.

4.6. 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.

## 10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон



Управляющая организация:

Собственник:

ООО «Сетевая компания «ИРКУТ»  
664020 г. Иркутск, ул. Авиастроителей, 28А  
ИНН/КПП 3810035487/381001001  
р/с 40702810618350105275  
к/с 30101810900000000607  
ОСБ 8586/0133, Байкальский банк СБ РФ,  
г. Иркутск БИК 042520607 т. (3952) 322542

И.о. председателя Комитета  
по управлению Ленинским округом  
г. Иркутск, ул. М. Говорова, 3  
ИНН 381 001 3211  
р/с 402 058 105 183 500 000 29  
к/с 301 018 109 000 000 006 07  
ОСБ 8586/0133, Байкальский банк СБ РФ,  
г. Иркутск БИК 042 520 607  
т.: (3952) 32-64 56; 32-57-91

Пункты договора обозначенные "\*" – применяются для нанимателей жилых помещени

Характеристика общего имущества объекта  
передаваемого в управление  
по адресу ул. Сибирских Партизан, 10

Год постройки 1960 год  
Серия дома  
Материал стен кирпичные  
Материал перекрытий железобетон  
Конструкция, материал и площадь кровли шиферная по обрешетке  $S=905,6 \text{ м}^2$

Наличие и площадь:  
подвала, полуподвала, технического подвала  
чердака  
технического этажа  
межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров  $146,3 \text{ м}^2$

Этажность 4

Наличие:

Лифтов

Лифтовых шахт

Наличие ограждающих несущих и ненесущих конструкций

Количество мусоропроводов, всего

Количество сборных камер, всего

в том числе расположенных:

- в цокольной части здания на

уровне двора

- в подвалах

- в подвалах с затесненным

проходом

Количество подъездов

3

Количество квартир

48

Площадь дома (кв. м)

общая 2117,2 м<sup>2</sup>

общая площадь жилых помещений 1970,9 м<sup>2</sup>

Наличие видов инженерного оборудования:

Отопление центральное

Горячее водоснабжение есть

Холодное водоснабжение есть

Канализование (водоотведение) есть

Вентиляция есть

Газоходы

Дымоходы

Электроснабжение есть

Газоснабжение нет

Управляющая компания



Собственник



Перечень работ по текущему ремонту жилого дома № 10  
по адресу г. Иркутск, ул. Сибирских Партизан в 2006 г.

№ пп	Наименование	Кол-во	Норма времени	стоимость	
				норма часа, руб.	общая, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Монтаж счетчика однофазного	1 шт.	0,34	62,07	521,18
2	Демонтаж провода	90 м	8,7	48,8	423,39
3	Монтаж выключателей автоматических (автоматы)	4 шт.	6,24	59,59	473,16
4	Монтаж светильников	7 шт.	3,37	62,07	1310,57
5	Монтаж выключателей одноклавишных не утопленного типа	7 шт.	2,76	62,07	230,83
6	Монтаж трубы стальной по стенам с креплением скобами	100 м	30,8	58,92	6424,4
7	Затягивание проводов в трубы	110 м	6,171	58,92	1537,47
	<b>Итого по электромонтажным работам</b>				<b>20412,3</b>
8	Смена частей водосточных труб	7 м	6,2	53,53	1520,54
9	Смена водосточных колен	3 шт.	4	53,53	876,29
10	Смена стёкол на лестничных клетках	10,3 м2	32	53,53	4185,35
	<b>Итого по ремонтно-строительным работам</b>				<b>12434,14</b>
11	Смена отдельных участков трубопроводов диаметром до 20 мм.	40 м	35,72	55,54	3403,83
12	Слив и наполнение водой системы отопления без осмотра системы	8600 м3	3,5	47,66	168,04
13	Смена арматуры вентилях и клапанов обратных муфтовых диаметром до 20 мм.	14 шт.	11,34	56,89	1356,37
14	Смена арматуры задвижек диаметром 100 мм.	2 шт.	8,44	56,89	7486,41
15	Смена отдельных участков трубопроводов д=50 мм.	20 м	22,2	55,54	2593,46
16	Смена отдельных участков трубопроводов д=32 мм.	35 м	31,85	55,54	4126,52
17	Гидравлическое испытание трубопроводов д=50 мм.	95 м	4,76	72,78	372,42
	<b>Итого по сантехническим работам</b>				<b>36652,5</b>