



Общество  
с Ограниченной Ответственностью  
Управляющая компания «Радуга»

# **Договор управления многоквартирным домом**

г. Иркутск

**ДОГОВОР № 11/3**  
**управления многоквартирным домом**

г. Иркутск

«01» октября 2010 г.

Гражданин(ка) Светишова Зоя Ивановна  
действующий на основании (свидетельство) 01007-10/01/10/03/2008 № 38/17/035343  
на помещение по адресу г.Иркутск, м-н Зеленый, дом № 11 квартира № 4 общей площадью 79,3 кв.м  
зарегистрированного

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радуга», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Сосниной Надежды Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

**Общее имущество в многоквартирном доме (в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08 2006 года № 491)**

- 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие 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, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**2. Общие положения**

- 2.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 161, 162 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников жилого дома, проведенного в форме очного голосования (протокол № 1 от 06.08.2010 г.)
- 2.2. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, 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 по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.06 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства от 23.05.06 № 307, ГОСТом Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги» и настоящим договором.
- 2.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома оформляется «Актом технического состояния объекта» в течение двух месяцев с начала обслуживания дома, комиссией в составе представителей Собственников и обслуживающей организации. Акт оценки технического состояния общего имущества дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации (далее УО), а также при расторжении настоящего договора по основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим договором.

**3. Предмет и цель договора**

- 3.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в п. 8.1 настоящего договора срока за плату, указанную в разделе 5 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.
- 3.2. Представлять и отстаивать интересы собственников перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.
- 3.3. В целях организации получения коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах Собственник делегирует Управляющей организации право заключения с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление собственникам многоквартирного дома коммунальных услуг.
- 3.4. Общее техническое состояние многоквартирного дома на момент заключения договора представлено в Приложении №3

3.5. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику и лицам, проживающим в его помещении.

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с 1 октября 2010г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

4.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в **приложениях №1, № 2** к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.1.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Собственников.

4.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома с 17 вечера до 8час утра в будни, в выходные и праздничные круглосуточно, принимать от Собственника заявки по телефонам \_\_\_\_\_, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором (Приложение №2 к настоящему договору).

4.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию отражающие состояние дома, в соответствии с результатом проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.7. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах домов, а в случае их личного обращения, немедленно.

4.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п 5.10 настоящего договора.

4.1.9. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме, сбросе сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и лиц, проживающих в его помещении, в объемах и качества, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора.

4.1.10. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты введения новых цен и тарифов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах домов, а в случае их личного обращения, немедленно.

4.1.11. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.12. По требованию Собственника выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета.

4.1.13. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

4.1.14. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

4.1.15. При необходимости направить Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законодательством или договором неустоек (пени).

4.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение последнего

4.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу собственников в многоквартирном доме или помещению Собственника.

4.1.19. Вести пообъектный учет денежных средств поступающих на расчетный счет обслуживающей организации, денежные средства собранные по статьям содержание и ремонт с данного дома не могут быть перераспределены на другие объекты.

#### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и предложений Собственников, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступающих средств собственников в течение срока действия настоящего договора.

4.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.2.3. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. В установленных законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.5. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику и лицам, проживающим в его помещении, по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2.6. Оказывать Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам дополнительные услуги, не входящие в состав, периодичность и стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1 к настоящему договору) за дополнительную плату, по прейскуранту утвержденному УО и использовать вырученные денежные средства по своему усмотрению.

4.2.7. Согласовывать переводы жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

4.2.8. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей организации и соседей по подъезду, с обязательным составлением Акта и последующим опечатыванием квартиры.

4.2.9. Представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложения о необходимости проведения работ капитального ремонта, объема, стоимости, порядка финансирования, сроков и других вопросов, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.2.10. Заключать договоры на установку рекламных и иных конструкций с согласованием условий с представителем Собственников, наделенным данными полномочиями, с дальнейшим использованием средств на содержание и ремонт дома.

#### **4.3. Собственник обязан:**

4.3.1. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3.3. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления, содержания, ремонта, финансового обеспечения и улучшения состояния многоквартирного дома, принимать направленные решения в течении 30 дней.

4.3.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

4.3.5. При временном неиспользовании помещения в многоквартирном доме для проживания граждан более 3 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

4.3.6. Соблюдать следующие требования:

- не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией, в случае проведения таких работ Собственник самостоятельно несет ответственность за возможные дальнейшие неблагоприятные последствия;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 3 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- не допускать сброса в санузел отходов, засоряющих канализацию в доме;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в помещении, и о наличии у постоянно проживающих в помещении лиц льгот по оплате

помещении потребляющих устройств водо-, электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

4.3.8. Обеспечить в течение 3-х дней с момента обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, работников аварийных служб в любое время суток.

4.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.10. Согласовывать установку теле-, радио- антенн на конструктивных элементов жилого дома, а также проводить переустройство и перепланировку жилого помещения в установленном законодательством порядке.

4.3.11. Осуществлять надлежащее содержание общего имущества, в отношении которого собственники помещений приняли решение о финансировании его содержания и текущего ремонта.

4.3.12. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник не приватизированных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

#### **4.4. Собственник имеет право:**

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме,
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

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

4.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с п. 5.9 настоящего договора 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.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения недостатков при некачественно выполненной работе по настоящему договору в течение 10 дней уведомить об этом Управляющую организацию, предложив ей устранение выявленных недостатков в нормативный (разумный) срок.

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

#### **5. Цена договора, порядок и сроки оплаты**

5.1. Расчетный период для оплаты за содержание и ремонт общего имущества жилого дома, коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Оплата по настоящему договору производится не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (ст. 155 ЖК РФ).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ.

5.4. Размер платы за содержание, ремонт и управление многоквартирным домом устанавливается в размере 11 рублей 70 копеек за 1 кв.м. общей площади (приложение №1 к договору).

5.5. Управляющая организация по решению собственников вправе по окончании первого года действия настоящего договора изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения: При этом за 30 дней до окончания первого года действия настоящего договора Управляющая организация вправе предоставить Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечней услуг приложений №1 и смету расходов на их исполнение. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если собрание собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого месяца очередного года действия договора, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом приложение №1 к настоящему договору считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации.

5.6. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на ее банковский счет, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым УО либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца,

5.7. Ниспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и отопление.

5.8. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и устранения обнаруженных недостатков в установленные Сторонами сроки, стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется в порядке, предусмотренном Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491.

5.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном разделом VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.11. В случае изменения законодательством РФ тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня, определенного в соответствии с законодательством РФ.

5.12. Цена договора может включать в себя стоимость работ на капитальный ремонт многоквартирного дома.

#### **6. Ответственность Сторон**

6.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в силу и в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.4. В случае несанкционированного подключения инженерных коммуникаций Собственника к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие приборы учета, Собственник уплачивает Управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на момент выявления нарушения.

6.5. Собственник уплачивает Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

- потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

- несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, за который отвечает Собственник;

- при иных действиях Собственника или пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника большего количества лиц, чем то, на которое начислялись коммунальные услуги, и невнесения за них платы, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника убытки.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или собрание не проводилось, несмотря на соответствующие предложения Управляющей организации.

6.8. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги.

#### **7. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору осуществляется Собственником в соответствии с законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Комиссия или уполномоченное лицо совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору, с оформлением актов приема-передачи результатов работ.

7.3. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-передачи Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация должна устранить за счет собственных средств и своими силами.

#### **8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий договор действует до 1 октября 2011 года.

Настоящий договор на оказание услуг его действия договор

## 9. Изменение и расторжение договора

9.1. Изменение, расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего договора. Решение об изменении, расторжении настоящего договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ.

9.2. Расторжение договора допускается по соглашению Сторон, в этом случае договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении договора.

9.3. Если по истечении срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом, Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора по истечении каждого последующего года со дня заключения договора.

9.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 ГК РФ Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, если размер платежей по договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

9.6. О расторжении договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой договор считается расторгнутым.

9.7. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы.

## 10. Разрешение споров

10.1. Споры и разногласия по договору разрешаются путем переговоров, в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

10.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично под расписку.

## 11. Прочие условия

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр договора.

11.2 Договор составлен на 7 листах и содержит 3 приложения.

Приложение № 1. Состав, периодичность и стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Состав работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 2. Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Приложение №3. Общая характеристика объекта, на момент заключения договора

## 12. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник

Светлова З.И.  
(фамилия, имя, отчество)

Паспорт серия 2503 номер 557123  
выдан(когда) «27» 12 2002 г. (кем)

г. Иркутск-35  
(код подразделения)

СК

Подпись  
Сот. телефон 89148977724  
Собственник

Управляющая компания «Радуга»  
(ООО УК «Радуга»)

564080, г. Иркутск, м-н Топкинский, 41  
Тел/факс: (3952) 34-76-90, 37-01-18, 48-20-54  
E-mail raduga\_201010@mail.ru  
ОГРН 1103850021417  
ИНН 3849010935, КПП 384901001,  
р/с 40702810918350068287,  
к/с 30101810900000000607,  
БИК 042520607  
Байкальский банк СБ РФ

Генеральный директор Н.В.Соснина

01 октября 2010 г.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

Паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_  
выдан(когда) « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. (кем) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(код подразделения)

\_\_\_\_\_  
Подпись  
Сот. телсфон \_\_\_\_\_

Собственник

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

Паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_  
выдан(когда) « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. (кем) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(код подразделения)

\_\_\_\_\_  
Подпись  
Сот. телефон \_\_\_\_\_

**Приложение N 1**  
**К договору управления**  
**многоквартирным домом**

**Состав, периодичность и стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

| № п/п                                                           | Состав работ                                                                                                                                                         | Периодичность работ                                                   | Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб/кв.м в месяц) |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования |                                                                                                                                                                      |                                                                       |                                                       |
| 1.1.                                                            | Подметание полов во всех помещениях общего пользования                                                                                                               | 6 раз в неделю                                                        | 1 руб. 59 коп.                                        |
| 1.2.                                                            | Подметание полов во всех помещениях общего пользования (от третьего этажа и выше)                                                                                    | 2 раза в неделю                                                       |                                                       |
| 1.3.                                                            | Мытье полов в помещениях общего пользования, в кабине лифта                                                                                                          | 1 раз в неделю                                                        |                                                       |
| 1.4.                                                            | Мытье окон, дверей, панелей, влажная протирка поверхностей почтовых ящиков, перил, светильников, дверей Эл.щитовых ящиков                                            | 2 раза в год (май, октябрь)                                           |                                                       |
| 2. Санитарные работы по содержанию земельного участка           |                                                                                                                                                                      |                                                                       |                                                       |
| 2.1.                                                            | Подметание земельного участка в летнее время, сбор случайного мусора с газонов                                                                                       | 6 раз в неделю                                                        | 0 руб.96 коп.                                         |
| 2.2.                                                            | Очистка урн от мусора                                                                                                                                                | 6 раз в неделю                                                        |                                                       |
| 2.3.                                                            | Сдвигка снега в дни снегопада, подбор случайного мусора                                                                                                              | 6 раз в неделю                                                        |                                                       |
| 2.4.                                                            | Посылка противогололедными составами пешеходных дорожек в зимнее время                                                                                               | при необходимости                                                     |                                                       |
| 2.5.                                                            | Выкашивание газонов                                                                                                                                                  | 3 раза за сезон                                                       |                                                       |
| 2.6.                                                            | Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев                                                                                                               | 1 раз в год                                                           |                                                       |
| 2.7.                                                            | Завоз земли для клумб, газонов, саженцев, цветов                                                                                                                     | 1р в год май                                                          | По решению собрания                                   |
| 3.                                                              | Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание                                                                                                                   | ежедневно                                                             | 0 руб. 57 коп.                                        |
| 4.                                                              | Услуги паспортного стола                                                                                                                                             | 5 дней в неделю                                                       | 0 руб. 25 коп.                                        |
| 5.                                                              | Электроэнергия для мест общего пользования                                                                                                                           |                                                                       | 0 руб. 18 коп.                                        |
| 6.                                                              | Управленческое вознаграждение                                                                                                                                        | постоянно                                                             | 0 руб.91 коп.                                         |
| 8. Содержание инженерных сетей и оборудования                   |                                                                                                                                                                      |                                                                       |                                                       |
| 8.1.                                                            | Устранение незначительных неисправностей оборудования централизованного отопления, водопровода и канализации, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме | постоянно                                                             | 3.руб. 10 коп.                                        |
| 8.2.                                                            | Устранение незначительных неисправностей на сетях электроснабжения, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме                                            | постоянно                                                             |                                                       |
| 8.3.                                                            | Прочистка канализационного лежачка                                                                                                                                   | постоянно                                                             |                                                       |
| 8.4.                                                            | Проверка исправности канализационных вытяжек                                                                                                                         | постоянно                                                             |                                                       |
| 8.5.                                                            | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах                                                                                                                   | 1 раз в год                                                           |                                                       |
| 8.6.                                                            | Укрепление водосточных труб и воронок                                                                                                                                | весенне-летний период                                                 |                                                       |
| 8.7.                                                            | Консервация и расконсервирование системы отопления                                                                                                                   | при переходах в весенне-летний и осенне-зимний периоды соответственно |                                                       |
| 8.8.                                                            | Регулировка системы отопления                                                                                                                                        | по мере необходимости                                                 |                                                       |
| 8.9.                                                            | Промывка и опрессовка центрального отопления                                                                                                                         | при подготовке к отопительному периоду                                |                                                       |
| 8.10.                                                           | Замена разбитых стекол в помещениях общего пользования                                                                                                               | по мере необходимости                                                 |                                                       |
| 8.11.                                                           | Укрепление входных дверей                                                                                                                                            | по мере необходимости                                                 |                                                       |
| 8.12.                                                           | Мелкие ремонтные работы оборудования детских и хозяйственных площадок                                                                                                | по мере необходимости                                                 |                                                       |
| 8.13.                                                           | Проверка и ремонт манометров и термометров в Эл.узел                                                                                                                 | по графику - проверка, ремонт - по мере необходимости                 |                                                       |
| 8.14.                                                           | Устранение аварий на сетях и оборудовании                                                                                                                            | по мере необходимости                                                 |                                                       |
| 8.15.                                                           | Выполнение заявок Собственника по устранению иных недостатков на оборудовании и сетях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме                         | по мере необходимости                                                 |                                                       |
| ИТОГО за 1 кв. м для 5-этажных домов                            |                                                                                                                                                                      |                                                                       | 7руб 56коп.                                           |

**9. Состав работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

| № п/п                                                           | Состав работ                                                                                                                                                | Наименование объекта проведения работ                                                                                                       | Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб/кв.м в месяц) |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.                                                              | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы, подъезды   | фундаменты                                                                                                                                  | 0руб. 16коп                                           |
| 2.                                                              | Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска                                                                            | перекрытия                                                                                                                                  | 0руб. 45коп                                           |
| 3.                                                              | Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции | крыши                                                                                                                                       | 0руб. 25коп                                           |
| 4.                                                              | Смена восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений                                                                                            | оконные и дверные заполнения в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях                             | 0руб. 12коп                                           |
| 5.                                                              | Восстановление или замена отдельных участков и элементов                                                                                                    | лестницы, балконы, крыльца(зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей                                    | 0руб. 15коп                                           |
| 6.                                                              | Замена, восстановление отдельных участков                                                                                                                   | полы в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях                                                     | 0руб. 13коп                                           |
| 7.                                                              | Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками, текущий ремонт подъездов                                                                 | внутренняя отделка в подъездах 1 раз через 3 года, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях – по мере необход. | 0руб. 71коп                                           |
| 8.                                                              | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления                        | внутренняя система отопления                                                                                                                | 0руб. 57коп                                           |
| 9.                                                              | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов                                                                 | внутренняя система водоснабжения, канализации горячего водоснабжения                                                                        | 0руб. 85коп                                           |
| 10.                                                             | Установка, замена и восстановление работоспособности                                                                                                        | внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)                  | 0руб. 14коп                                           |
| 11.                                                             | Замена и восстановление работоспособности                                                                                                                   | внутренняя система вентиляции                                                                                                               | 0руб. 11коп                                           |
| 12.                                                             | Управленческое вознаграждение                                                                                                                               |                                                                                                                                             | 0руб. 50коп                                           |
| <b>В том числе : Услуги по управлению многоквартирным домом</b> |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                             |                                                       |
| 1                                                               | Ведение технической документации на многоквартирный дом                                                                                                     | в течение срока действия договора                                                                                                           |                                                       |
| 2                                                               | Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Контроль за исполнением обязательств по договорам.             | в течение срока действия договора                                                                                                           |                                                       |
| 3                                                               | Заключение договоров на поставку коммунальных услуг в многоквартирный дом. Контроль за исполнением договоров.                                               | в течение срока действия договора                                                                                                           |                                                       |
| 4                                                               | Начисление и сбор платы за содержание и ремонт жилья, за коммунальные услуги.                                                                               | в течение срока действия договора                                                                                                           |                                                       |
| 5                                                               | Ведение пообъектного учета расходования средств                                                                                                             | в течение срока действия договора                                                                                                           |                                                       |
| 6                                                               | Взыскание задолженности по неплательщикам                                                                                                                   | в течение срока действия договора                                                                                                           |                                                       |
| <b>ВСЕГО : на 1 м2 в 5 этажных домах</b>                        |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                             | <b>4руб. 14коп</b>                                    |

Примечание:1. К системам, указанным в пунктах 8-10 настоящего перечня, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке

**Приложение N 2  
К договору управления  
многоквартирным домом**

**СРОКИ  
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА  
ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ жилых домов и оборудования**

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования                                                                                                                                          | Предельный срок выполнения ремонта                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                              | 2                                                                                                                                                   |
| <b>Кровля</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                     |
| Протечки в отдельных местах кровли                                                                                                                                                             | 1 сутки                                                                                                                                             |
| Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)                                                                    | 5 суток                                                                                                                                             |
| <b>Стены</b>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                     |
| Разрушение межпанельных швов, солнцезащиты                                                                                                                                                     | 1 месяц<br>весенне-летнего сезона                                                                                                                   |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами                                                                                                                                   | 3 суток                                                                                                                                             |
| <b>Оконные и дверные заполнения</b>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:                                                                                                   | 1 сутки                                                                                                                                             |
| - в зимнее время,                                                                                                                                                                              | 3 суток                                                                                                                                             |
| - в летнее время                                                                                                                                                                               | 1 сутки                                                                                                                                             |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах)                                                                                                                                                 | 1 сутки                                                                                                                                             |
| <b>Внутренняя и наружная отделка</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению                                                                                                                  | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)                                                                                                  |
| <b>Полы</b>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                     |
| Протечки в перекрытиях                                                                                                                                                                         | 3 суток                                                                                                                                             |
| <b>Санитарно-техническое оборудование</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах - при аварийных ситуациях (отключение)                                                                                      | Немедленно                                                                                                                                          |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | Немедленно                                                                                                                                          |
| <b>Электрооборудование</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования                                                                     | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов |
| Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников                                                             | 3 часа                                                                                                                                              |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий                                                                                                                                        | 3 часа                                                                                                                                              |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)                                                                                      | Немедленно                                                                                                                                          |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)                                | 7 суток                                                                                                                                             |

Примечание. К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА  
на момент заключения договора

кадастровый номер многоквартирного дома \_\_\_\_\_  
Серия, тип постройки \_\_\_\_\_  
Год постройки 1990 г.  
Материал стен - панель  
Материал перекрытий - \_\_\_\_\_  
Конструкция, материал и площадь кровли \_\_\_\_\_  
Наличие и площадь:  
технического подвала - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
чердака - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
межквартирных лестничных площадок - 337,1 м<sup>2</sup>  
Этажность 5  
Количество подъездов - 3  
Количество квартир - 60  
Площадь дома (кв. м) - 3382,4  
Наличие видов инженерного оборудования:  
Отопление есть  
Горячее водоснабжение есть  
Холодное водоснабжение есть  
Канализование (водоотведение) есть  
Вентиляция есть  
Электроснабжение есть  
Год последнего ремонта - \_\_\_\_\_  
Иные объекты предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома,  
расположенные на земельном участке \_\_\_\_\_  
Площадь земельного участка (придомовой территории) \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> ставки \_\_\_\_\_