

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
стр. номер 12 на ул.Багратиона в г. Иркутске

г. Иркутск

52/1

«24» 12 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «СибСтрой», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице генерального директора Подреза Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Холдинговая компания «Коммунальные системы», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Артамонова Павла Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Общее имущество в многоквартирном доме (в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительство 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) не жилого 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 встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические

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.

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 начинает свое действие с 01.01.2013 и действует до выбора управляющей организации органом местного самоуправления в соответствии с ЖК РФ.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, в этом счете 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 расторжения Договора по инициативе Собственника Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

9.8. 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 между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться 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 ____ страницах и содержит ____ приложения на ____ стр.

Приложение № 1. Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2. Перечень, периодичность и стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Предельные сроки исполнения заявок населения, устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

12. Реквизиты и подписи сторон

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью
«СибСтрой»
Юр.адрес 664540 Иркутская область, Иркутский район, с. Хомутово, ул.Мичурина, 15
Факт.адрес г. Иркутск, ул.Дальневосточная, 22/1
ОГРН 1103827001519
ИНН 3827035012 КПП 382701001
р/с 40702810200120000421 в ФМКБ «МАК-БАНК» (ООО) в г. Иркутске
к/с 30101810800000000888 БИК 042520888
тел. 59-04-60, 59-03-68, факс 59-04-96

Управляющая организация

ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

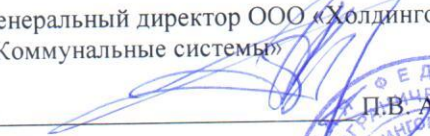
юр. адрес: 664025, г. Иркутск, ул. Чкалова, д. 33, офис 10,
тел.: (8- 3952) 333-009
ОГРН 1103850001518
ИНН/КПП 3808211880/380801001
р/счёт 40702810703190000003
к/счёт 30101810300000000760
Иркутский филиал ОАО «МДМ Банк» г. Иркутск

Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

Генеральный директор

(С.Г.Подрез)
подпись



Д.В. Артамонов

Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»



АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	Г. Иркутск, ул. Багратиона, 52/1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
Инвентарный номер объекта	
25:401:001:020527650	
3. Серия, тип постройки	
4. Год постройки	2012
5. Степень износа по данным государственного технического учета	не установлена
6. Степень фактического износа	Не установлена
7. Год последнего капитального ремонта	нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	нет
9. Количество этажей	10
10. Наличие подвала	нет
11. Наличие цокольного этажа	есть
12. Наличие мансарды	нет
13. Наличие мезонина	Нет
14. Количество квартир	
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	нет
18. Строительный объем	
19. Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв.м
в) жилых помещений (жилая площадь квартир)	кв. м
г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, сдаваемых в аренду)	0
д) помещений общего пользования для социальных нужд нанимателей	
20. Количество лестниц	1
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
22. Уборочная площадь общих коридоров	кв.м
23. Уборочная площадь крыши	кв. м
24. Площадь земельного участка	
а) с усовершенствованным покрытием	
б) с не усовершенствованным покрытием	
в) без покрытия	

г) газон

0

26. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

27. Количество проживающих

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1. Фундамент	Железобетонный ленточный	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные	хорошее
3. Перегородки	гипсокартонные	хорошее
4. Перекрытия		
чердачные	ж/б	хорошее
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Алюминий профилированный	хорошее
6. Полы	Бетонные , керамическая плитка	хорошее
7. Проемы	пластиковые стеклопакеты металлические	
окна		хорошее
двери		
(другое)		хорошее
8. Отделка	Внутренняя отделка – штукатурка и окраска стен	
внутренняя		хорошее
наружная		
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	естественная	
вентиляция		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Есть	
холодное водоснабжение	Есть	
горячее водоснабжение	Есть	
водоотведение	Есть	
газоснабжение	Нет	
отопление (от внешних котельных)	есть	

Собственник

Управляющая организация



Генеральный директор ООО «СибСтрой»

С.Г.Подрез

Генеральный директор ООО «Холдинговая
компания «Коммунальные системы»

П.В. Артамонов



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

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

№ п/п	Состав работ	Периодичность работ
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (двух нижних этажей) и кабины лифта	2 раза в неделю
1.2.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (от третьего этажа и выше)	1 раз 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, электрощитовых, перил	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
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.	Посыпка противогололедными составами пешеходных дорожек в зимнее время	при необходимости
2.5.	Выкашивание газонов	3 раза за сезон
3	Вывоз ТБО	ежедневно
4	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание	ежедневно
5	Услуги пассажирского лифта	постоянно
6	Электроэнергия для мест общего пользования и лифта	
7. Содержание инженерных сетей и оборудования		
7.1.	Устранение незначительных неисправностей оборудования централизованного отопления, водопровода и канализации, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме	постоянно
7.2.	Устранение незначительных неисправностей на сетях электроснабжения, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	постоянно
7.3.	Прочистка канализационного лежачка	постоянно
7.4.	Проверка исправности канализационных вытяжек	постоянно
7.5.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год
7.6.	Консервация и расконсервирование системы отопления. Осмотр системы отопления. Составление перечня необходимых ремонтных работ. Гидравлические испытания системы. Сдача теплового пункта энергоснабжающей организации с подписанием акта готовности.	при переходах в весенне-летний и осенне-зимний периоды соответственно
7.7.	Регулировка системы отопления	по мере необходимости
7.8.	Устранение аварий на сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.	по мере необходимости
7.9.	Выполнение заявок Собственника по устранению иных недостатков на оборудовании и сетях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости
8. Обслуживание общедомовых приборов учета		
8.1.	Биллинговое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов	постоянно

8.2.	Поверка и ремонт общедомовых приборов учета	по графику - поверка, ремонт - по мере необходимости
9. Услуги по взысканию задолженностей		
9.1.	Контроль над поступлением средств	постоянно
9.2.	Оформление судебных приказов	по мере необходимости
9.3.	Подача исков в суды	по мере необходимости
9.4.	Представительство в суде	по мере необходимости
9.5.	Работа с мировыми судьями	по мере необходимости
9.6.	Рассылка предупреждений, предписаний	по мере необходимости
10. Содержание информационных систем		
10.1.	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг	в течение всего срока действия договора
11. Услуги по управлению многоквартирным домом		
11.1.	Ведение технической документации на многоквартирный дом	в течение срока действия договора
11.2.	Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Контроль за исполнением обязательств по договорам.	в течение срока действия договора
11.3.	Заключение договоров на поставку коммунальных услуг в многоквартирный дом. Контроль за исполнением договоров.	в течение срока действия договора
11.4.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт жилья, за коммунальные услуги.	в течение срока действия договора
11.5.	Ведение пообъектного учета расходования средств	в течение срока действия договора
	Цена за содержание 1 кв. м для домов с лифтом	14 руб. 24 коп.

Собственник

Генеральный директор ООО «СибСтрой»



С.Г. Подрез

Управляющая организация

Генеральный директор ООО
«Холдинговая компания «Коммунальные
системы»



П.В. Артамонов