

ДОГОВОР № 5а
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Щёлково

«01» июля 2015 г.

Управляющая организация ООО «Жилсервис-А» (лицензия № 453 от 30.04.2015 г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами), именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Казяба Марины Петровны, действующей на основании устава, с одной стороны и собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Щёлково, 1-ый Советский переулок, дом 5а, общей площадью жилых (нежилых) помещений площадью 9662,6 м², именуемые в дальнейшем Собственник, на основании Протокола № 10 от «16» июня 2015 г. общего собрания собственников (Приложение №1), с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Основные термины, используемые в настоящем Договоре:

- Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее и пользующееся помещением в многоквартирном доме на праве собственности, зарегистрированном в установленном порядке.

- Наниматель - физическое лицо, владеющее и пользующееся жилым помещением в многоквартирном доме на условиях договора найма.

- Арендатор - физическое или юридическое лицо, владеющее и пользующееся помещением в многоквартирном доме на основании договора аренды.

- Иной законный пользователь - член семьи собственника, нанимателя, арендатора, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Протокола № 10 от «16» июня 2015 г. общего собрания собственников многоквартирного дома № 5а, расположенного на территории городского поселения Щёлково Московской области, в 1-ом Советском переулке.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей) помещений в многоквартирном доме, определенных в п. 1.2. настоящего Договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключается в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставления коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирных домах.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с п.1.2. настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) в соответствии с п.п. 3.1.2.-3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 6 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственника помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №3 и № 4 к настоящему договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение (МОП);
- д) газоснабжение;
- е) отопление.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.6. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги, в том числе с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Обеспечивать начисление и перечисление платы за наем жилого помещения в соответствии с распоряжением Собственника.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) по вопросам, касающимся настоящего Договора, и рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Уведомить Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.12. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений в многоквартирных домах (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.14. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса.

3.1.15. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение

одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.2 настоящего Договора.

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором или иным законным пользователем) помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку об их устранении.

3.1.18. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.19. Выдавать Собственнику (нанимателю, арендатору, иным законным пользователям) помещений платежные документы не позднее первого числа оплачиваемого месяца.

3.1.20. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.22. Предоставлять отчет о выполнении договора за истекший календарный год не позднее 30 апреля, следующего за истекшим годом действия договора.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственника, нанимателя, арендатора или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещениям Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).

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

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, в том числе по окончании срока его действия или досрочного расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в домах..

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) помещения обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы лиц, пользующихся помещением.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в домах порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом и не загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирных домах;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов до 7.00 часов (при производстве ремонтных работ с 9.00 часов до 19.00 часов по будням);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (-ых) помещении (-ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт, принадлежащего ему (собственнику) имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирных домах.

3.4. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) имеет право:

3.4.1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.6. Получать согласование в Управляющей организации на установку антенн, кондиционеров, переоборудование и перепланировку помещения, в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требования законодательства РФ.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирных домах, пропорциональной занимаемому Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) жилому/нежилому помещению согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы устанавливается по ценам за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. метр общей площади помещения в месяц, устанавливаемым Советом депутатов городского поселения Щёлково на очередной календарный год (если на общем собрании собственников не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленного Советом депутатов городского поселения Щёлково размера платы за 1 кв.м общей площади помещения в месяц на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в многоквартирных домах, в размере 289974 (двести восемьдесят девять тысяч девятьсот семьдесят четыре) рубля 63 копейки в месяц, при этом перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенные в приложениях №3 и № 4 к настоящему Договору, должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

- и стоимостью коммунальных услуг, определяемых исходя их показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитываемых по тарифам и в порядке, установленном уполномоченными органами.

В случае изменения уполномоченными органами цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год в период действия договора соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Управляющей организацией Собственнику помещений в сроки, установленные п. 3.1.19 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества для Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений в многоквартирных домах определяется как произведение общей площади занимаемого им помещения на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирных домов общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, на основании и в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной п.п. 3.1.20, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации.

4.10. Не использование помещений Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирных домах стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирного дома в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора по содержанию и ремонту общего имущества с требованием об устранении выявленных нарушений.

4.14. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа.

4.17. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.18. Собственник, в соответствии с действующим законодательством РФ, обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Минимальный размер взноса на 1 кв.м. занимаемой площади устанавливается Правительством Московской области.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные приложениями № 3 и №4, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон. Прейскурант платных услуг находится в помещении офиса управляющей компании.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на указанный им счет, или по его желанию произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в многоквартирных домах, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности:

- за все виды ущерба, возникшие не по ее вине;
- по обязательствам Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в том числе по плате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальным платежам;

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) помещения либо их уполномоченными лицами путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора и(или) нанимателя, арендатора, иного законного пользователя составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) проживающих в жилом помещении, общему имуществу в многоквартирных домах;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) под расписку, второй остается в Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирных домах на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирными домами при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники (наниматели, иные законные пользователи) помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

б) По инициативе Собственников в случае:

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

- систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или не выполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта «а» пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить указанных лиц о сумме переплаты и получить от них распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Управляющая организация принимает на себя обязательство по подготовке в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания договора, сведений о собственниках, нанимателях и иных законных пользователях жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

8.3. При возникновении аварийных ситуаций, возникающих в МКД, Собственник должен обратиться в ООО «Жилсервис-А» по адресу: г. Щёлково, 1-ый Советский пер., д. 2а, оф. 22, тел: 566-56-17, ПТО: 56-6-46-23.

Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно) 8-(496) 569-21-96.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

К обязательствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен сроком на один год - с «01» июля 2015 года по «30» июня 2016 года. Настоящий Договор вступает в действие, а Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом, указанным в п. 1.2. настоящего Договора, со дня его подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирными домами или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

11. Прочие условия и реквизиты сторон.

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью на листах.

11.2. Перечень приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

1. Список собственников, нанимателей, владельцев нежилых помещений.
2. Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
4. Перечень услуг и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилого дома.
5. Перечень коммунальных услуг.
6. Состав общего имущества многоквартирного дома.
7. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

«Управляющая организация»
ООО «Жилсервис-А»
141100, Московская обл., г. Щёлково,
1-ый Советский пер., д.2-а, оф.22
Банк «Возрождение» (ПАО) г. Москва
р/с 40702810506000240924
к/с 30101810900000000181
ИНН 5050039669, КПП 505001001,
БИК 44525181, ОГРН 1025006520076
тел: 8(496)566-56-17
сайт: <http://www.gilservis-a.ru>
e-mail: 5665617@mail.ru


Директор ООО «Жилсервис-А»



М.П. Казяба



Согласовано
Председатель
Совета дома
Осипенко Л. Н.



АКТ
технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности

г. _____

«___» _____ 201__ г.

Комиссия в составе представителей Исполнителя _____ и
уполномоченного представителя Собственников _____ произвела обследование
жилого дома, расположенного по адресу: _____
и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1987 г.
Материал стен кирпич
Число этажей 9
Наличие подвала или полуподвала 1671,2 кв. м
Мансарда 0 кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ _____ руб., или 34 %
Общая площадь помещений 5950,9 кв. м
В том числе: жилая _____ кв. м
Кол-во квартир 180, комнат _____
Съемщиков жилых помещений (кол-во) _____, жильцов 463
Торговые помещения 0 кв. м, производственные - кв. м
Учреждения - кв. м, склады - кв. м
Гаражи - кв. м, встроенные - кв. м
Прочие - кв. м

Подсобные постройки
Прачечные (отдельно стоящие) - кв. м и др. -

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	<u>хорош. удовл.</u>	кв. м
Стены	<u>хорош. удовл.</u>	кв. м
Фасады	<u>хорош. удовл.</u>	кв. м
В том числе:		
Балконы	<u>хорош. удовл.</u>	шт.
Карнизы	<u>хорош. удовл.</u>	п. м
Водоотводящие устройства	<u>хорош. удовл.</u>	п. м
Кровля	<u>хорош. удовл.</u>	кв. м
Перекрытия	<u>хорош. удовл.</u>	кв. м
Полы	<u>хорош. п-т плитки 150</u>	кв. м
Окна	<u>хорош. удовл.</u>	шт.
Двери	<u>хорош. удовл.</u>	шт.
Лестничные марши	<u>хорош. п-т. 2х марш.</u>	кв. м
Печи и очаги		шт.
Благоустройство: Отмостки и тротуары	<u>п-т отмостки 15'</u>	кв. м
Покрытие дорожных территорий	<u>хорош. удовл.</u>	кв. м
Заборы, ограды	<u>хорош. удовл.</u>	п. м

Ворота		шт.
Зеленые насаждения		кв. м

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	нужно заменить краны	50 шт.
Радиаторы	есть урбн.	шт.
Горячее водоснабжение	требуется замена труб	п. м
Приборы	-	шт.
Бойлеры	-	шт.
Наличие транзитных трасс	открытие	
Сети	требуется замена	
Водопровод	труб	150 п. м
Приборы	-	шт.
Наличие повысительных насосов	-	
Сети	требуется замена	
Канализация	труб	210 п. м
Приборы		шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации	есть урбн.	
Сети	требуется замена	
Электрооборудование	свертильн.	п. м 54 шт.
Сети		
Осветительные точки		шт.
Электродвигатели	-	шт.
Лифты	есть урбн.	шт.
Прочее инженерное оборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строение оборудование находятся в _____ состоянии или нуждаются в _____

Исполнитель



**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

№ п/п	Системы	Составляющие	Виды работ	Период выполнения
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду				
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	постоянно до 01.05, график
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	до 15.04
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см, переработка и вывоз веток	до 01.05
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	с 01.05 до 01.06
1.5	Придомовая территория		Побелка деревьев	до 01.05
1.6	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	в период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.7	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов. и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	после окончания отопительного периода, график
1.8	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
1.9	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	01.05 - 15.05
1.10	Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	до 01.06, график
1.11	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	до 30.03, график
1.12	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	до 30.03, график по мере необходимости
1.13	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по снятию доводчиков, пружин на входных дверях	до 15.05
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду				
2.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	15.05 - 15.08, график
2.2	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	15.05 - 15.08 по графику и по мере необходимости
2.3	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	15.05- 15.08 по графику и по мере необходимости
2.4	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	по графику 1 раз в год

2.5	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05 - 15.08 по графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы
2.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с "Правилами технической эксплуатации жилищного фонда", а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	15.05 - 15.08, график
2.7	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	по графику 1 раз в год и по мере необходимости
2.8	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам - подающего и циркуляционного трубопроводов	15.05 - 15.08, график
2.9	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	15.05 - 15.08, график
2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала	15.05 - 15.08 (1 раз в 3 года)
2.11	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05 - 15.08
2.12	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	до 15.09
2.13	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	по мере необходимости до 30.08
2.14	Строительные конструкции	Перекрытия фундамента и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05 - 15.08, график
2.15	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05 - 15.08, график
2.16	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	постоянно
2.17	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2.18	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
2.19	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	до 30.10
2.20	Строительные конструкции	Окна	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	по графику и по мере необходимости
2.21	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05 - 15.08, график
2.22	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости
2.23	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	при проведении осеннего месячника по благоустройству

			3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года	
3.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год	15.05 - 15.10
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, график
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	2 раза в месяц, график
3.5	Мусоропроводы		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
3.6	Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в месяц
3.7	Мусоропроводы		Мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю
3.8	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3.9	Мусоропроводы		Влажная уборка мусороприемных камер с применением мыльно-содового раствора (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды)	1 раз в неделю
3.10	Неканализованный сектор		Уборка помойных ям	реже 2 раз в год
3.11	Неканализованный сектор		Уборка туалетов	
3.12	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории	ежедневно
3.13	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории	ежедневно
3.14	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	ежедневно
3.15	Придомовая территория		Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в 2 суток
3.16	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
3.17	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории)	1 раз в 2 суток
3.18	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	ежедневно
3.19	Придомовая территория		Покос травы и очистка граблями газонов	по мере необходимости
3.20	Придомовая территория		Поливка газонов из шланга (в летнее время)	1 раз в две недели (периодичность полива по мере необходимости)
3.21	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	ежедневно
3.22	МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	ежедневно
3.23	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории	ежедневно
3.24	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	по мере необходимости
3.25	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости

3.26	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	по мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора)	по мере необходимости
3.28	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1% от общей протяженности системы дома в год	по мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
3.30	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.31	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал	не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.32	МОП	Лифты	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
3.33	МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
3.34	МОП	Окна	Мытье окон	2 раза в год
3.35	МОП	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	ежедневно, кроме воскресенья
3.36	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц, график
3.37	МОП	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц. Влажная протирка отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств.	2 раза в год 1 раз в неделю
3.38	МОП	Входные крыльца	Очистка приемка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц
3.39	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
3.40	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.41	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
3.42	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.43	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.44	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных шкафах	2 раза в год и по мере необходимости
3.45	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	постоянно
3.46	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	ежемесячно
			4. Работы, выполняемые при профилактическом осмотре квартир	

4.1	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	
4.2	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.3	Инженерные коммуникации		Устранение засоров ХВС, ГВС	
4.4	Инженерные коммуникации		Регулировка смывного бачка	
4.5	Инженерные коммуникации		Смена прокладки	
4.6	Инженерные коммуникации		Замена отсекающего вентиля	
4.7	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Регулировка кранов	
4.8	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.9	Инженерные коммуникации		Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре	
4.10			Выдача рекомендаций и памяток	

Исполнитель

М. М. М. М.



Казабо Р. В.

Осеева Анна Г. Н.
Анна

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов

		Наименование объекта проведения работ	
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	Фундаменты	
2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	Стены и фасады	
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия	
4.	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	Крыши	
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	Оконные и дверные заполнения	
6.	Усиление, смена, заделка отдельных участков	Межквартирные перегородки	
7.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	
8.	Замена, восстановление отдельных участков	Полы	
9.	Устранение неисправностей	Печи и очаги	
10.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
11.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	Внутренняя система отопления	
12.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	
13.	Установка, замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	
14.	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	Внутренняя система газоснабжения	
15.	Замена и восстановление работоспособности	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	
16.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов шибберных устройств	Мусоропроводы	
17.	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	Специальные общедомовые технические устройства	
18.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	Внешнее благоустройство	

Исполнитель

Казеба В.И.
Османенко А.А.



ПЕРЕЧЕНЬ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Теплоснабжение
Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение
Газоснабжение
Электроснабжение

Исполнитель



Машин
Козеба И.Б.
Осиповичко Т.А.
Осиповичко

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № ___ от
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	

Директор ООО «Жилсервис-А»

Осиповичева Д. Н.
[Подпись]



[Подпись]

АКТ

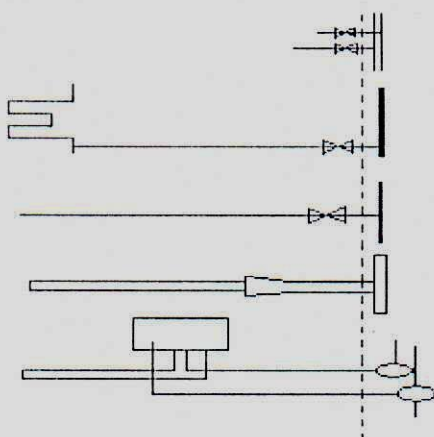
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Настоящий акт составлен между Собственником и Управляющей организацией о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственником» обозначена пунктирной линией на схеме.
2. «Собственник» несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящемуся и/или проходящим транзитом через жилое помещение «Собственников».
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Собственников» (в т.ч. аварий) при необходимости составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственников».
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Управляющей организации» (в т.ч. аварий) при необходимости составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых «Собственниками» за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
5. В случае ограничения «Собственниками» доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности «Управляющей организации», ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет «Собственников».
6. При привлечении «Собственниками» сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящем в зону ответственности «Собственника» и/или «Управляющей организации», ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу «Собственника», других «Собственников», общему имуществу, имуществу «Управляющей организации» или третьих лиц несут «Собственники». Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственников».

«Собственник»

«Управляющая организация»



Отопление

До первого вентиля перед отопительным прибором «Собственника»

ГВС

До первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении «Собственника»

ХВС

До первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении «Собственника»

Канализация

До первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении «Собственника»

Эл. сети

До электросчетчика

Управляющая организация
«Исполнитель»



[Handwritten signature]

М.П. Казеба

Османов А. Н.
[Handwritten signature]