

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом
по адресу: Толочинская ул., дом 24

г. Щелково

03 августа 2011 г.

Граждане – собственники жилых и нежилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и ООО «Жилсервис-А», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Строгановой Надежды Владимировны, действующей на основании Устава с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 03.08.2011 протокол № 1

1.2. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории и предоставление коммунальных услуг.

2. Предмет договора

2.1. Предметом Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников за плату работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений (членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление приведен в Приложении № 2 к Договору.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с утвержденными в установленном порядке правилами, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление.

Для этого от имени Собственников и за их счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечение системой коллективного приема телевидения, радиоточкой, домофоном, охраной и др.) предусмотренные решением общего собрания Собственников и указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.5. Принимать меры к устранению недостатков качества предоставляемых услуг в нормативные сроки, соответствующие нормам и правилам обслуживания жилищного фонда.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Собственников помещений, оперативно устранять аварии и выполнять заявки. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационном стенде дома и сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.7. Предоставлять Собственникам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, его технического состояния, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (поквартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.9. Привлекать Собственников для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

3.1.10. Вести и хранить документацию, полученную от застройщика.

3.1.11. Вести и хранить документацию, отражающую состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.12. Ежегодно не позднее 30 мая представлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг.

3.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах не выполнения путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении в указанные сроки, произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с установленными правилами.

3.1.17. Обеспечить по требованию Собственников, выдачу в течение 3-х рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, выписки из домовой книги и иных, предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.18. Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственников индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, путем составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.

С момента ввода индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственниками по приборам учета за услуги холодного и горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию. Осуществлять техническое обслуживание индивидуальных приборов учета по отдельному договору с Собственниками.

3.1.19. Периодически (но не реже 2-х раз в течение календарного года) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды, и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение и направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. По заявлению Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома или помещению Собственников.

3.1.23. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих организациях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома.

3.1.24. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, за 30 дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещений.

3.1.25. По письменному требованию Собственников производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, но не более чем за шесть календарных месяцев при наличии платежных документов, если иное не предусмотрено действующими нормативными правовыми актами.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт помещения и плату за коммунальные услуги.

3.2.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в собственности в соответствии с их назначением.

3.2.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.2.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно сообщив о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.2.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

3.2.8. Ежемесячно до 25 числа представлять Управляющей организации в письменной форме сведения о показаниях приборов учета коммунальных ресурсов. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных (поквартирных) приборах учета.

3.2.9. Допускать в занимаемые жилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.10. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим законодательством.

3.2.11. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в городе длительное время.

3.2.12. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

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

- о заключенных договорах найма (аренды);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

3.2.14. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.15. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов учета и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.

3.2.16. Нести бремя содержания принадлежащего помещения и части общего имущества многоквартирного дома с момента передачи помещения в рамках договора на приобретение жилого помещения, в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Управляющая организация имеет право:

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

3.3.2. Требовать от Собственников в полном объеме внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставленные коммунальные услуги.

3.3.3. Готовить предложения по установлению размеров платежей Собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников, если указанная плата отличается от размера платы, установленного органами местного самоуправления.

3.3.4. Без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору другим организациям.

3.3.6. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- повреждение приборов учета по вине Собственников;

- нарушение пломб на приборах учета;

- не допуска Собственниками уполномоченных представителей Управляющей организации в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания и контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;

- манипулирования Собственниками показаниями индивидуальных приборов учета.

3.3.7. Требовать от Собственников внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.3.8. Требовать от Собственников своевременной замены неработоспособных индивидуальных приборов учета.

3.3.9. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственниками коммунальных услуг, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственниках третьим лицам.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе требовать получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы в случае неоказания услуг или невыполнения работ, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, в сроки, установленные настоящим Договором.

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных ресурсов.

Размер ставки содержания и технического обслуживания многоквартирного дома ежегодно устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с коэффициентом 0,95

Стоимость коммунальных ресурсов определяется в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

Тарифы на дополнительные услуги устанавливаются исходя из расценок, установленных в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.3. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме - предусматривает покрытие необходимых затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния дома, в т.ч. уборке мест общего пользования, придомовой территории, содержанию мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, и др., а также ремонту конструктивных элементов дома: профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, в границах земельного участка, переданного в общую долевую собственность, либо в пределах норм, утвержденных органами местного самоуправления, внутридомового инженерного оборудования в т.ч. лифтов, водоотводящих устройств водоснабжения (ГВС и ХВС), водоотведения, вентиляции и др. инженерного оборудования, по ОДС, по прочим общеэксплуатационным мероприятиям, в т.ч. обязательному страхованию имущества являющегося ОИО, услугам работам по управлению эксплуатацией жилого дома; др. затрат связанных с организацией эксплуатации жилого дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми по правилам, установленным Правительством РФ. В случае не полной оплаты Собственником жилищно-коммунальных и дополнительных услуг Управляющая организация имеет право использовать переплату по коммунальным услугам в целях погашения имеющейся задолженности, путем зачета указанных сумм, при проведении корректировки размера оплаты за коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления, полномочных утверждать соответствующие тарифы, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.6. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и услуг по техническому обслуживанию и ремонту приборов учета осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с изменением действующего законодательства.

4.7. Количество воды, полученной Собственниками, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.

4.8. В случае, если тарифы за техническое обслуживание и ремонт общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов решением полномочного органа власти не установлены, тарифы устанавливаются Управляющей организацией самостоятельно, исходя из фактических расходов.

4.9. В период осуществления ремонта, замены, проверки индивидуального или коллективного приборов учета, объемы потребления коммунальных ресурсов для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.10. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его проверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на них пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

4.11. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов учета и узлов учета потребления воды

4.12. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов предъявляемых Управляющей организацией, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.13. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе.

4.14. Не использование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.

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

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 органов государственной власти и местного самоуправления.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственников.

4.18. Решение о проведении капитального ремонта принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате неправомерных действий или бездействия Управляющей организации.

5.3. При нарушении сроков внесения ежемесячных платежей Собственники уплачивает пени в размере, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

5.4. Собственники жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право проведения работ, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками и членами их семей).

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками или доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренными действующим законодательством, уполномоченными надзорными органами.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, а также проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, предложений, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и бездействия Управляющей организации на обращение Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, а также неправомерных действий Собственников, по требованию любой из сторон Договора составляется акт. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственниками за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также для возмещения причиненного Собственниками ущерба.

6.4. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя (арендатора), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7. Договор и его действие

7.1. Договор заключен на один год, вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

7.2. 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.

7.3. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случаях:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора, путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующих документов;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей протокола решения общего собрания.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случаях:

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

- при имеющейся задолженности Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг, размер которой в течение трех месяцев подряд составляет более двадцати процентов;

- не утверждения общим собранием собственников стоимости на услуги и работы Управляющей организации по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также тарифов на предоставление жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут также по соглашению сторон и в судебном порядке.

7.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.7. Действие настоящего Договора прекращается в связи с окончанием срока действия и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.8. Действие настоящего Договора прекращается по истечении трех месяцев в случае, если от одной из Сторон поступило письменное уведомление о расторжении.

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

7.10. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора.

7.11. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты и получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

- № 1 список собственников жилых помещений, сведения о доле собственников в многоквартирном доме;

- № 2 состав общего имущества в многоквартирном доме;

- № 3 перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- № 4 перечень дополнительных работ и услуг;

- № 5 акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

9. Адрес и реквизиты Управляющей организации

ООО «Жилсервис-А»: 141100, Московская обл., г.Щелково, 1-й Советский пер., д.2-а,

р/с 40702810506000240924 в банке «Возрождение» ОАО г. Москва,

к/с 30101810900000000181, ИНН 5050039669, КПП 505001001, ОГРН 1025006520076,

БИК 44525181, тел. 8(496)566-56-17,

Наш сайт: <http://www.gilservis-a.ru>

Управляющая организация

Директор ООО «Жилсервис-А»

Н.В. Строганова

Собственники

По списку согласно Приложению № 1

Состав общего имущества в многоквартирном доме

I. Помещения общего пользования:

- подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути;
- межэтажные лестничные клетки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, лоджии, террасы, чердаки.

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:

- стены и перегородки внутри подъездов и внутри помещений общего пользования;
- наружные стены и перегородки (перекрытия, крыши, двери, окна).

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:

- лифты и лифтовое оборудование;
- мусоропроводы;
- вентиляция и системы дымоудаления;
- водосточные трубы;
- сети электроснабжения мест общего пользования и лифтов, сети электроснабжения поквартирные до поквартирных приборов учета, электрические и водно-распределительные устройства, светильники в местах общего пользования;
- сети теплоснабжения, задвижки, вентили, краны в системах теплоснабжения, расположенные на чердаке и в техническом подполье, тепловые узлы;
- трубопроводы холодной и горячей воды, задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения, расположенные в технических помещениях;
- коллективные приборы учета, сигнализация;
- трубопроводы канализации до первого раструба в квартире;
- системы пожаротушения в местах общего пользования.

Управляющая организация
Директор ООО «Жилсервис-А»



И.В. Строганова

Перечень работ(услуг) по содержанию и текущему ремонту

1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.

№ п.п.	Системы	Составляющие	Перечень работ	Период выполнения
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровли от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	Постоянно до 01.05. по мере необходимости
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории	До 01.05.
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, переработка и вывоз веток	Март, апрель, май
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек, урн, бордюров.	Апрель-май
1.5	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами.	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей водой, а также остановки и герметизации системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода
1.7	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	май
1.8	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмостки от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	По мере необходимости

1.9	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега, наледи, сосулек	По мере необходимости
1.10	Строительные конструкции	двери	Работы по снятию пружин на входных дверях	Апрель, май

2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.

2.1	Строительные конструкции	кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	Сентябрь, октябрь
2.2	Строительные конструкции	кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	15.05-01.10
2.3	Строительные конструкции	кровля	Ремонт и укрепление парапетных конструкций (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	С 15.05 по 01.10 и по мере необходимости
2.4	Строительные конструкции	кровля	Утепление и прочистка вентиляционных каналов, укрепление зонтов.	По графику 1 раз в год
2.5	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидро пневматической промывки системы без разбора ее элементов, в соответствии Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05-01.10 По графику 1 раз в 2 года послеремонта системы
2.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергопоставляющей организации и Управляющей компании	15.05-01.10
2.7	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС, ГВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков, задвижек	1 раз в год по мере необходимости
2.8	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам-падающего и циркуляционного трубопроводам	15.05-01.10
2.9	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС, ГВС	Врезка штуцеров, воздушников, гильз, заливка масла в гильзы при необходимости	15.05-01.10

2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС, ГВС	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. Промывка грязевиков	15.05-01.10 (1 раз в 3 года) Ежегодно
2.11	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Ремонт системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, устранение повреждения воронок, труб, зачеканка фасонных частей)	По необходимости 01.09
2.12	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	График
2.13	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05-01.10
2.14	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 (при необходимости или финансировании)
2.15	Придомовая территория		Очистка отмостки от мусора и растительности	По необходимости не реже 1 раза в месяц
2.16	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год
2.17	Строительные конструкции	Двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30.10
2.18	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, междуэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка входных дверей	15.05-15.10
2.19	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По мере необходимости
2.20	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 течении отопительного сезона и по мере необходимости

3. Работы, выполняемые при обслуживании жилищного 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
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие – закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.5	Придомовая территория		Подметание свежеснегавпавшего снега на асфальтированной придомовой территории и его сдвигание	ежедневно
3.6	Придомовая территория		Подметание асфальтовой территории с последующей уборкой мусора	ежедневно
3.7	Придомовая территория		Посылка песчано-соляной смесью придомовой территории (во время гололеда) и очистка от наледи	По мере необходимости
3.8	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
3.9	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	ежедневно
3.10	Придомовая территория		Покос травы и очистка газонов.	По мере необходимости
3.11	МОИ	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	По мере необходимости
3.12	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, расположенных в пределах придомовой территории	По мере необходимости
3.13.	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год по мере необходимости
3.14	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация прорывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водонагревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
3.15	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание прорывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидроиспытаниями)	По мере необходимости
3.16	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1% от общей протяженности системы дома в год.	По плану ремонта
3.17	Строительные конструкции	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием, вопросы перепланировки	1 раз в год
3.18	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.19	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола, стен и дверей кабины лифта	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц

3.20	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	1 раз в месяц, в зависимости от этажности
3.21	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Периодически согласно инструкции
3.22	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
3.23	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для лестничных ограждений	1 раз в месяц
3.24	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	1 раз в год и по мере необходимости
3.25	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия ВРУ	1 раз в год и по мере необходимости
3.26	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	1 раз в год и по мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Очистка электрооборудования, электрощитовых помещений от пыли и мусора	1 раз в год и по мере необходимости
3.28	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Осмотр магистральных (вну-ридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распределительных коробках	1 раз в год и по мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитов, слаботочных устройств	Постоянно
3.30	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление электрощитков	Постоянно, обязанность собственника
3.31	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Снятие показаний с электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
3.32	Придомовая территория		Сбор, вывоз и захоронение мусора	Ежедневно

Управляющая организация

Директор ООО «Жилсервис-А»

Н.В. Строганова



П Е Р Е Ч Е Н Ь

дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Домофон – согласно агентскому договору с ИП Цыбульский С.Е., стоимость назначается поставщиком услуг.
2. Антенна – согласно агентскому договору с ОАО ТРК «Щёлково», стоимость назначается поставщиком услуг.
3. Консьерж – стоимость назначается управляющей организацией согласно смете и по согласованию с собственниками МКД.

Управляющая организация
Директор ООО «Жилсервис-А»



Н.В. Строганова



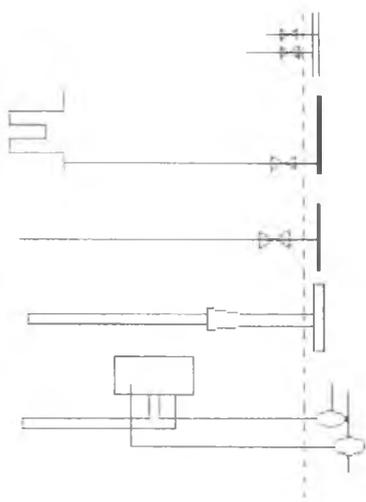
АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Настоящий акт составлен между «Управляющей организацией» и «Собственником» 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 «Собственника».
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 «Собственником» сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящем в зону ответственности «Собственников» и/или «Управляющей организации», ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу «Собственников», других «Собственников», общему имуществу, имуществу «Управляющей организации» или третьих лиц несет «Собственник». 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»

Директор ООО «Жилсервис-А»


(Н.В. Строданова)
