

**ДОГОВОР № 9**  
**управления многоквартирным жилым домом №24 по ул.Пионерская.**

г. Щелково

«01» марта 2009г.

Собственники жилого дома № 24 по ул.Пионерская, г.Щелково (согласно Приложения №1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и

ООО «Жилсервис-А», в лице директора Строгановой Надежды Владимировны, действующей на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее по тексту «Дом») N \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Управляющая организация, действующая от имени, в интересах и по поручению Собственников, обязуется за плату в течение срока, установленного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого Дома, а также от имени, по поручению и за счет «Собственников» «Управляющая организация» принимает обязанность заключить договоры энергоснабжения (теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения). «Управляющая организация» осуществляет иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного Дома (Приложение №2) входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом Доме в том числе: межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного помещения; механическое, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения; земельный участок, на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке в границах по периметру здания, 10 метров от отмостки здания, если иная площадь территории не закреплена и не оформлена собственниками помещений в установленном законом порядке.

1.3. Конкретный состав и объем работ по содержанию и ремонту, а также их периодичность устанавливаются в соответствии с Приложениями к настоящему Договору. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, в части, пропорциональной фактическому поступлению денежных средств в качестве платы за содержание и ремонт жилого помещения от «Собственников» Дома.

**2. Обязанности сторон по договору.**

**2.1. Общие обязанности сторон в течение срока действия настоящего договора:**

2.1.1. Совместными усилиями создавать необходимые условия для проживания.

**2.2. Обязанности «Управляющей организации»:**

2.2.1. В течение срока действия настоящего договора оказывать «Собственникам» услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, по перечню, согласно Приложений № 3,4, в соответствии с правилами, нормами, стандартами, обеспечивающими безопасность жизни и здоровья проживающих граждан, сохранность общего имущества Дома и охрану окружающей среды, пропорционально денежным средствам, поступившим от «Собственников»;

2.2.2. Обеспечить выполнение работ и слуг по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемых «Собственниками» сверх перечня Приложения № 3, а также обслуживание жилых помещений собственников Дома, за счет дополнительной оплаты в соответствии с ценами и тарифами, утвержденными «Управляющей организацией»;

2.2.3. Принимает на себя обязательства в установленном законодательством порядке по поручению и за счет «Собственников» заключить договоры энергоснабжения (электроснабжения, газоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения) с соответствующими энергоснабжающими организациями (к сетям которых присоединены энергопринимающие устройства, находящиеся в общей долевой собственности у собственников помещений) а также принимает обязательства по осуществлению в интересах собственников контроля за количеством и качеством холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и соблюдению параметров теплоснабжения;

2.2.4. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Дома и придомовой территории;

2.2.5. Рассматривать обращения и заявления «Собственников» по вопросам оказания жилищных услуг в соответствии с Законом МО №76/99-ОЗ от 02.11.1999г. «Об обращениях граждан»;

2.2.6. Обеспечить паспортное обслуживание «Собственников» Дома;

2.1.7. Обеспечить прием платежей за жилищные услуги через кассу «Управляющей организации»;

2.2.8. Производить расчет, начисление и перерасчет платежей за жилищные услуги Собственникам»;

2.2.9. Выдавать собственникам помещений расчетные документы за оказываемые услуги.

2.2.10. В соответствии с Порядком, утвержденным Главой ЦМР №1291 от 25.06.2003г. и ПП РФ №530 от 31.08.06г. обслуживать за дополнительную плату (п.3.1) индивидуальные приборы учета водопотребления и электропотребления, установленные в квартире «Собственника», и являющиеся, в соответствии с ПП РФ №491 от 13.08.06г. его личным имуществом. Обслуживание водосчетчиков включает в себя:

- Проверку правильности показаний приборов учета – 1 раз в 6 месяцев;
- Сверку расчетов;
- Проверку наличия пломб;
- Устранение течей в соединениях (по заявке «Собственника»);
- При наличии фильтров, прочистка фильтров (по заявке «Собственника»);
- Замена приобретенного «Собственником» прибора учета в случае неисправности (по заявке «Собственника»).

Обслуживание электросчетчиков включает в себя:

- Проверку правильности показаний приборов учета – 1 раз в 6 месяцев;
- Сверку расчетов;
- Проверку наличия пломб;
- Профилактический ремонт (по заявке «Собственника»).

2.2.11. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками и владельцами помещений жилого дома своих обязательств по использованию помещений и платежам.

2.2.12. Производить снятие показаний с поквартирных электросчетчиков «Собственников» с ведением журнала.

2.2.13. При расчетах с собственниками помещений учитывать льготы, установленные действующим законодательством, при условии предоставления соответствующих документов.

2.2.14. Ежегодно одновременно на общем собрании собственников жилых помещений Дома представлять отчет о выполнении условий договора, содержащий информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ. В случае отсутствия кворума информация размещается на доске объявлений в Доме.

### **2.3. Права «Управляющей организации»**

2.3.1. Самостоятельно принимать решения о заключении договоров со специализированными организациями и предприятиями на выполнение работ, связанных с ремонтом, техническим содержанием и обслуживанием Дома.

2.3.2. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ, или уменьшать периодичность и перечень услуг и работ, указанных в Приложениях № 3 и 4 Договора в случае допущения собственниками Дома просрочки оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, а также прочих платежей, свыше трех месяцев;

2.3.3. Вести судебно-претензионную работу по взысканию задолженности за оплату жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. Вести контроль за количеством проживающих граждан в жилых помещениях, потреблением жилищно-коммунальных услуг и выполнением «Собственниками» условий настоящего договора и договоров по содержанию и эксплуатации жилого дома.

2.3.5. Иметь доступ в жилое помещение «Собственников» для осмотра его технического состояния, осмотра санитарно-технического и иного оборудования, проведения необходимых ремонтных работ.

2.3.6. При нарушении «Собственниками» законных прав и интересов соседей, а также использования им помещений не по назначению «Управляющая организация» вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер предусмотренных ст. 293 ГК РФ.

2.3.7. При выявлении фактов проживания в квартирах собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесении за них платы за пользование жилищно-коммунальными услугами, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника» понесенные убытки.

### **2.4. Обязанности «Собственников»:**

2.4.1. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома;

2.4.2. Соблюдать действующее законодательство РФ: Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, Правила технической эксплуатации жилья, утвержденные Постановлением Правительства №170 от 27.09.2003г., Правила содержания общего имущества, утвержденные Постановлением Правительства №491 от 13.08.2006г., Закон МО «Об обеспечении тишины и порядка», утвержденный Правительством МО №1 2008-ОЗ от 11.01.2008г., правила пожарной безопасности, другие правила и нормы, установленные действующим законодательством, а также нормативные документы местного самоуправления.

2.4.3. Своевременно не позже 10 числа месяца, следующего за отчетным вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а также содержание, ремонт жилья и другие платежи установленные Приложением №7 к Договору.

2.4.4. Осуществлять оплату расходов по эксплуатации и ремонту помещений, находящихся в общей долевой собственности пропорционально доле собственности.

2.4.5. Нессти обязанности по договорам теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, заключенным Управляющей организацией от имени и за счет собственников с Энергоснабжающими организациями.

2.4.6. Несут другие обязанности, установленные законодательством РФ.

### **2.5. Права «Собственников»:**

2.5.1. Требовать качественного предоставления жилищных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.5.2. Вносить предложения и дополнения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Дома, пересматривать в случае необходимости размер платы за содержание и ремонт жилья путем принятия решения на общем собрании собственников жилых помещений Дома.

2.5.3. Совершать с имуществом, принадлежащим на праве собственности все сделки, не запрещенные действующим законодательством.

2.5.4. Требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» снижение платежей за некачественно предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.5.5. В установленном порядке требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине «Управляющей организации».

### **3. Расчеты по Договору.**

3.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости жилищных услуг, установленной на момент заключения Договора в соответствии с Решением Совета депутатов ЩМР «О размере платы за жилое помещение в 2008-2009гг», а также Решением Совета депутатов ЩМР №316/52 от 27.05.2008г «О размере платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» и Решением Совета депутатов ЩМР №336/55 от 22.07.2008г. «О внесении изменений в Решение Совета депутатов ЩМР №316/52 от 27.05.2008» и определена Приложением №7 к настоящему Договору.

За предоставляемые услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества жилого дома (общее имущество включает в себя – чердаки, подвалы, находящееся в них инженерное и иное оборудование, стены, крышу, лестничные клетки, придомовую территорию, инженерные сети), а также за коммунальные услуги (включают в себя – холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) «Собственники» вносят плату ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по тарифам и ставкам утвержденным органами местного самоуправления. В случае просрочки платежа «Управляющая организация» имеет право начислить «Собственникам» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа.

Цена Договора может быть изменена в сторону увеличения по решению «Собственников» на общем собрании, либо «Управляющей организации» в случае изменения регионального стандарта стоимости жилищных услуг, внесения изменений в законодательные акты Российской Федерации, изменения бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам и другим основаниям, не зависящим от воли «Собственников» и «Управляющей организации», а также по соглашению между «Собственниками» и «Управляющей организацией» в случае отказа «Собственников» от дополнительных видов услуг.

Оплату за обслуживание (п.2.2.10.) водяных приборов учета и стоимость обслуживания электросчетчиков, установленных в квартире, «Собственники» вносят дополнительно на основании калькуляции, представленной «Управляющей организацией». Стоимость обслуживания приборов учета пересматривается один раз в год. Показания приборов учета, не обслуживаемых «Управляющей организацией» не принимаются к расчетам. Начисление производится по ошедомовому прибору учета исходя из количества проживающих в квартире человек.

Стоимость обслуживания устанавливается в соответствии с калькуляцией разработанной «Управляющей организацией».

Оплата за капитальный ремонт производится в соответствии с Решением Совета депутатов ЩМР №336/55 от 22.07.2008г. Последующий пересмотр ставки устанавливается на основании решения органов местного самоуправления и является обязательным к уплате платежом.

3.2. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей организацией», производится «Собственниками» через банковские учреждения и кассу «Управляющей организации», на основании выставленных счетов-квитанций.

3.3. Прием платежей от «Собственников» за электроснабжение и жилищно-коммунальные услуги производится по квитанциям, находящимся у «Управляющей организации».

3.4. Льготные категории «Собственников» своевременно предоставляют необходимые документы в соответствующие учреждения для начисления льгот и субсидий.

### **4. Ответственность сторон.**

4.1. «Управляющая организация» и «Собственники» обязаны возместить друг другу все убытки, возникшие вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

4.2. «Управляющая организация» не отвечает за сохранность, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, незаконно занятых «Собственниками» под кладовки и другие личные цели.

4.3. «Управляющая организация» и «Собственники» освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой сил, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. «Управляющая организация» и «Собственники» обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств.

#### 5. Особые условия.

5.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющим не оговоренных настоящим договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанных с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине «Управляющей организации», покрываются «Собственниками» дополнительно.

#### 6. Срок действия Договора.

6.1. Договор вступает в силу с 01 марта 2009 года и действует в течение 5 лет до 28 февраля 2014 года.

6.2. При отсутствии заявления «Управляющей организации» или «Собственников» о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при проведении «Собственниками» общего собрания и принятии решения о продлении действия договора.

#### 7. Изменение и расторжение Договора.

7.1. Основанием прекращения действия Договора является уведомление «Управляющей организации» «Собственниками» за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между «Управляющей организацией» и «Собственниками» с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за 30 дней.

7.3. Договор подлежит прекращению по требованию «Собственников» в случае образования товарищества собственников жилья, при этом «Управляющая организация» прекращает исполнение своих обязательств по настоящему договору по истечению 30 дней после получения уведомления от собственников.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, действующих норм и правил, оказывающих существенное влияние на надлежащее исполнение обязательств по Договору, Договор подлежит изменению по инициативе «Управляющей организации» или «Собственников».

#### 8. Рассмотрение споров.

8.1. Все споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров между «Управляющей организацией» и «Собственниками».

#### 9. Особые условия.

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для «Управляющей организации» и «Собственников», утвержденного собственниками в соответствии с Приложением №1 к Договору. Оба экземпляра хранятся в «Управляющей организации». По просьбе Собственника ему безвозмездно одновременно выдается копия Договора. Повторная копия выдается за плату, определенную «Управляющей организацией» на основании Калькуляции за ксерокопию документов.

9.3. Отношения между «Управляющей организацией» и «Собственниками», не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

#### Приложения:

- Приложение №1 «Список собственников жилых помещений»;
- Приложение №2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение №3 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»;
- Приложение №4 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома»;
- Приложение №5 «Перечень работ по устранению неисправностей»;
- Приложение №6 «Акт обследования»;
- Приложение №7 «О порядке определения размеров оплаты.».

«Управляющая организация»: ООО «Жилсервис-А»

г. Щелково, 1-й Советский пер., 2А

ИНН: 5050039669, р/с 40702810506000240924, к/с 30101810900000000181

в Щелковском филиале банка «Возрождение», БИК: 044525181

Директор \_\_\_\_\_ Н.В.Строганова

М.П.

«Собственники»: Подписи собственников содержатся в Приложении №1 к настоящему Договору.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА № 24 по ул.Пионерская**

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены), чердачные межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений.	Фундамент – ж/б блоки; Стены капитальные – кирпичные; Перекрытия: - чердачные – ж/б плиты; - междуэтажные и подвальные – ж/б плиты; Перегородки – гипсовые; Все элементы выполняют свои непосредственные функции.
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 межкомнатные лестничные клетки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающее более одного помещения в данном доме	1 подъезд , 5 этажей Общ.площ.здания: 1106,6 кв.м Места общего пользования: 155,2 кв.м. Чердак – 281,0 кв.м. Подвал – 281,0 кв.м. Крыша – 281,0 кв.м. Крыльца, пандус – 15,4 кв.м.; Лестницы – ж/б; Балконы, лоджии – ж/б; Кровля – металлическая; Все элементы выполняют свои непосредственные функции.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье); механическое, газовое, электрическое, сантех-ническое, и иное оборудование, находящее в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения.	Все перечисленные инженерные коммуникации и инженерное оборудование присутствует согласно проекта дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	Придомовая территория, зеленые насаждения – 836,0 кв.м., асфальтовые покрытия – 373,0 кв.м.

Директор ООО «Жилсервис-А»



Н.В. Строганова

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

№п/п	Перечень услуг (работ)
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому: - паспорт БТИ, свидетельство о праве на земельный участок, - дополнение документов информацией об изменениях (капитальный ремонт, текущий ремонт, новации);
2.	Выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома ;
3.	Заключение договоров на водоснабжение, канализацию, газоснабжение многоквартирного жилого дома, электроснабжение, вывоз мусора;
4.	Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги (холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по неоплате коммунальных услуг;
5.	Осуществление контроля за качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг;
6.	Предоставление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей): - о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома; - о правилах предоставления жилищных и коммунальных услуг.
7.	Осуществление регистрационного учета граждан и выдача справок;
8.	Информирование Пользователей жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги;
9.	Выдача ключей от жилых помещений, хранение ключей от мест общего пользования;
10.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с настоящим договором;
11.	Организация и контроль за содержанием и ремонтом многоквартирного жилого дома

Директор ООО «Жилсервис-А»

Н.В. Строганова

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

№ п/п	Системы	Составляющие	Перечень работ	Период выполнения
<b>1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.</b>				
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 ЖФ	До 01.05.
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см., переработка и вывоз веток	Март, апрель, май
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек	Апрель-май
1.5	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
1.6	Инженерные коммуникации	Наружная разводка газовых сетей по фасаду; внутренняя разводка газовых сетей без учета обслуживания газовых плит и АГВ	Окраска наружной разводки, аварийное обслуживание, проверка герметичности системы; окраска внутренней разводки при ремонте лестничных клеток, опрессовка системы	По графику обслуживающей организации ГУП МО «Балашихагаз»
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
<b>2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.</b>				
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 дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.5	Инженерные коммуникации	Система ХВС	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
2.6	Инженерные коммуникации	Общедомовой прибор учета ХВС	Осмотр, поверка ПУ, замена ПУ, поверка и замена манометров	Еженедельно: по данным паспорта ПУ
2.7	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Врезка штуцеров, спутников, гильз систему	По мере необходимости
2.8	Инженерные коммуникации	Система 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. Промывка фильтров	По мере необходимости; 1 раз в 3 года  Ежегодно
2.9	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Ремонт системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По необходимости 01.09
2.10	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
2.11	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05-01.10
2.12	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 финансирований)
2.13	Придомовая территория		Очистка отмостки от мусора и растительности	По необходимости не реже 1 раза в месяц
2.14	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год
2.15	Строительные конструкции	Двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30.10
2.16	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобянных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05-15.10
2.17	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По мере необходимости
2.18	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 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 ХВС, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, канализации	Открытие – закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории и его сдвигание	ежедневно
3.5	Придомовая территория		Подметание асфальтовой территории с последующей уборкой мусора	ежедневно
3.6	Придомовая территория		Посыпка песочно-соляной смесью придомовой территории (во время гололеда) и очистка от наледи	По мере необходимости
3.7	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	ежедневно
3.8	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	ежедневно
3.9	Придомовая территория		Покос травы и очистка газонов, полив газонов	По мере необходимости
3.10	МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	По мере необходимости
3.11	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, расположенных в пределах придомовой территории	По мере необходимости
3.12	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.13	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год по мере необходимости
3.14	Инженерные коммуникации	Системы ХВС; канализации	Ликвидация прорывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
3.15	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ХВС, канализации) в объеме 1% от общей протяженности системы дома в год.	По плану ремонта
3.16	Строительные конструкции	Системы ХВС, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работоспособности оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием и оборудованием находящимся в личной собственности Собственников (кроме газов.приборов), вопросы перепланировки	2 раза в год  По заявкам
3.17	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в квартал
3.18	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков газоходов, а также проверку наличия тяги в газоходах каналов	1 раз в квартал

3.19	Места общего пользования		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раз в месяц, сведения о проверке заносит в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
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.) в местах общего пользования, ремонт осветительных приборов МОП	1 раз в квартал
3.25	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия ВРУ; обслуживание системы электроотопления лестничных клеток, проверка работы регулятора системы, проверка целостности изоляции кабелей подводов к отопительным приборам на лестничных клетках.	1 раз в 2 недели в зимний период
3.26	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ремонт, ревизия осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	по мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Очистка электрооборудования, электрощитовых помещений от пыли и мусора	1 раз в квартал
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 с ведением журнала	Ежемесячно
3.32	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Снятие показаний с поквартирных электросчетчиков с ведением журнала	Ежемесячно
3.33	Придомовая территория		Сбор, вывоз и захоронение мусора	По графику мусоровывозящей организации

Директор ООО «Жилсервис-А»

Н.В. Строганова

Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей

Неисправности конструктивных элементов оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли (если позволяют погодные условия)	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Не плотность в дымоходах и газоходах	1 сутки
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 раз в год – из установленного материала, повторно – из любых пригодных
Ремонт дверных (проектных) заполнений	В течение суток
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ей обрушением	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах стен	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушение водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах (при ее наличии)	3 суток (при наличии доступа в квартиру)
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации)	немедленно
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования	При наличии переключателей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов.
Неисправности во вводно распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой	немедленно

электрической сети и т.п.)	
----------------------------	--

*ПРИМЕЧАНИЕ:*

*СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ УКАЗАНЫ С МОМЕНТА ИХ  
ОБНАРУЖЕНИЯ ИЛИ ЗАЯВКИ ЖИЛЬЦОВ*

Директор ООО «Жилсервис-А»



Н.В. Строганова

**акт  
обследования объектов**

г.Щелково

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

\_\_\_\_\_

(должность, ФИО)

И Собственник(и) жилого(ых) помещения(ий) многоквартирного дома, проживающие

\_\_\_\_\_

(ФИО, номера квартир, иные сведения)

удостоверили факт произошедшего \_\_\_\_\_

на срок \_\_\_\_\_ часов в результате \_\_\_\_\_

(причина перебоя)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон

От управляющей организации



Собственник(и) жилого(ых)  
помещений многоквартирного дома

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

электрической сети и т.п.)

*ПРИМЕЧАНИЕ:*

*СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ УКАЗАНЫ С МОМЕНТА ИХ  
ОБНАРУЖЕНИЯ ИЛИ ЗАЯВКИ ЖИЛЬЦОВ*

Директор ООО «Жилсервис-А»



Н.В. Строганова