

ДОГОВОР №
управления многоквартирным жилым домом №7 по ул. Заречная.

«01» июня 2006г.

г. Щелково

Собственники жилого дома №7 по ул.Заречная г.Щелково (далее – Дом) в лице Корнеевой Галины Ефимовны, уполномоченной общим собранием собственников жилого дома (Протокол №2 от 20.04.2006 г.) 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 №2 от 20.04.2006г.), 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 теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, очистке канализационных сточных вод, на техническое обслуживание лифтов, вывоз мусора, и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность.

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного Дома входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом Доме в том числе: межквартирные лестничные площадки; лестницы, лифтовые и иные шахты; 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, 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 отстки 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 №2, 3, 4, 5 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 № 3,4,5, 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. Заключить в установленном законодательством порядке по поручению и за счет «Собственников» договоры теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, очистке канализационных сточных вод, на техническое обслуживание лифтов, вывоз мусора, с соответствующими организациями, а также «Управляющая организация» принимает на себя

обязательства по осуществлению в интересах собственников контроля за количеством и качеством оказания услуг ресурсоснабжающими организациями.

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.;

2.2.6. Обеспечить паспортное обслуживание «Собственников» Дома;

2.2.7. 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. обслуживать за дополнительную плату индивидуальные приборы учета водопотребления, установленные в квартире «Собственника», и являющиеся его личным имуществом. Стоимость услуги утверждена Калькуляцией, размер оплаты пересматривается Управляющей организацией 1 раз в год.

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»).

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

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

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 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 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. Своевременно предоставлять необходимые документы в соответствующие учреждения для начисления льгот и субсидий.

2.4.6. Нести иные 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. За предоставляемые услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества жилого дома (общее имущество включает в себя – чердаки, подвалы, находящиеся в них инженерное и иное оборудование, стены, крышу, лестничные клетки, лифты, шахты, придомовую территорию, инженерные сети), а также за коммунальные услуги (включают в себя – холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, центральное отопление) «Собственник» вносит 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 «Собственнику» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа.

Цена Договора может быть изменена по решению «Собственников» на общем собрании, либо «Управляющей организацией» 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».

3.3. Оплата коммунальных услуг и 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.

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 Управляющей организацией 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 и порядок внесения изменений и дополнений

6.1. Договор вступает в силу с «01» июня 2006г. и заключен сроком на пять лет.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления ж/домом за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

6.3. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

6.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.5. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

6.6. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в её адрес надлежаще заверенные копии следующих документов: протокола общего собрания, решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками.

6.7. По инициативе Управляющей организации настоящий договор расторгается в одностороннем порядке при наличии у Собственников суммарной задолженности по оплате ЖКУ составляющей более 30% от месячных начислений.

7. Заключительные положения

7.1. По всем вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

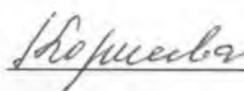
7.2. Споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

7.3. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, хранящемся у Управляющего. Управляющий имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

Приложения:

- Приложение №1 Лист голосования собственников на 4(четырёх) листах;
- 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 при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей;
- Приложение №6 Образец акта обследования

Уполномоченный Собственник

 Г.Е. Корнеева

Управляющая организация
ООО «Жилсервис-А»
141100, г. Щелково, 1-ый Советский пер. 2а



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 7 по ул. Заречная

№	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 друг от друга и от вспомогательных помещений.	Фундамент – ж/б блоки; Стены капитальные – панельные; Перекрытия: - чердачные – ж/б плиты; - междуэтажные и подвальные – ж/б плиты; Перегородки – гипсобетонные; 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, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающее более одного помещения в данном доме	10 подъездов, 9 этажей Места общего пользования: _____ кв.м. Чердак – _____ кв.м. Подвал – _____ кв.м. Мусоропровод – _____ кв.м. Крыша – _____ кв.м. Крыльца - _____ Лестницы – _____; Балконы, лоджии – _____; Кровля – _____ Лифтовая шахта, кабина – _____ пассажирских лифта грузоподъемностью 400 кг. Все элементы выполняют свои непосредственные функции.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), 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 – _____ кв.м., асфальтовые покрытия – _____ 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 поставку коммунальных услуг: отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и очистку стоков
4.	Заключение договоров на поставку жилищных и иных работ и услуг: вывоз твердых бытовых отходов; техническое обслуживание лифтового оборудования; по обеспечению санитарного состояния дома (дезинфекция, дератизация и т.д.); профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, обслуживание системы вентиляции и пожаротушения; обеспечение системой коллективного приема телевидения и домофоном и прочими услугами, предусмотренными решениями общего собрания собственников жилого дома
5.	Начисление и сбор платы за жилищные и коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по неоплате ЖКУ;
6.	Осуществление контроля за качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг;
7.	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.
8.	Осуществление регистрационного учета граждан и выдача справок;
9.	Информирование Пользователей жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги;
10.	Хранение ключей от мест общего пользования;
11.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с настоящим договором;
12.	Организация и контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества 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
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.				
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
1.3	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
1.4	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	май
1.5	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмостки от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	По мере необходимости
1.6	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега, наледи, сосулек	По мере необходимости
1.7	Строительные конструкции	двери	Работы по снятию пружин на входных дверях	Апрель, май
1.8	Придомовая территория	Содержание придомовой территории	Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	До 01.05.
1.8	Придомовая территория	Содержание придомовой территории	Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см., переработка и вывоз веток	Март, апрель, май
1.9	Придомовая территория	Содержание придомовой территории	Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек	Апрель-май
1.10	Придомовая территория	Содержание придомовой территории	Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек	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	кровля	Ремонт и укрепление парапетных	С 15.05 по

	конструкции		конструкций (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений).	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 отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов, со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05-01.10 По графику 1 раз в 2 года 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	15.05-01.10
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-падающему и циркуляционного трубопроводам	15.05-01.10
2.9	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС, ГВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз систему, 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, опресовки), 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, желобов, устранение повреждения воронок, колен, 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	Постоянно (при необходимости)

			помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	или финансировании)
2.15	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год
2.16	Строительные конструкции	Двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30.10
2.17	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
2.18	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По мере необходимости
2.19	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
2.20	Придомовая территория		Очистка отмостки от мусора и растительности	По необходимости не реже 1 раза в месяц
2.21	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.

Работы по техническому обслуживанию:

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
3.4	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.5	Инженерные	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов	2 раза в год по

	коммуникации		канализации	мере необходимости
3.6	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
3.7	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание прорывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидроиспытаниями, замена чугунных радиаторов	По мере необходимости
3.8	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
3.9	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
3.10	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.11	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электросчетовых, электросчетов, слаботочных устройств	Постоянно
3.12	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление электросчетков	Постоянно, обязанность собственника
3.13	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Снятие показаний с электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
3.14	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
3.15	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия ВРУ	1 раз в год и по мере необходимости
3.16	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	1 раз в год и по мере необходимости
3.17	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ремонт, ревизия осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	1 раз в год и по мере необходимости
3.18	Инженерные коммуникации	Система электро-	Очистка электрооборудования, электросчетовых помещений от пыли и	1 раз в год и по мере

		снабжения	мусора	необходимости
3.19	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распределительных коробках.	1 раз в год и по мере необходимости

Работы по уборке мест общего пользования:

3.20	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных	Ежедневно
3.21	Места общего пользования	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	По мере необходимости
3.22	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 заносить в спец. журнал	Не реже 1 раза месяц в зимний период
3.23	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола, стен и дверей кабины лифта	По мере необходимости но не реже 1 раза в месяц
3.24	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	1 раз в месяц, в зависимости от этажности
3.25	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Периодически согласно инструкции
3.26	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
3.27	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

Придомовая территория

3.28	Придомовая территория		Подметание свежеснегавпавшего снега на асфальтированной придомовой территории и его сдвигание	Ежедневно
3.29	Придомовая территория		Подметание асфальтовой территории с последующей уборкой мусора	Ежедневно
3.30	Придомовая территория		Посыпка песочно-соляной смесью придомовой территории (во время гололеда) и очистка от наледи	По мере необходимости
3.31	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно
3.32	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.33	Придомовая территория		Покос травы и очистка газонов, полив газонов	По мере необходимости
3.34	Придомовая		Очистка от земли, мусора, травы	По мере

	территория		кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, расположенных в пределах придомовой территории	необходимости
3.35	Придомовая территория		Сбор, вывоз и захоронение мусора	Ежедневно

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
Кровля	
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
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Не плотность в дымоходах и газоходах их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
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
Внутренняя и наружная отделка	
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
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушение водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах (при ее наличии)	3 суток (при наличии доступа в квартиру)
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно
Неисправности мусоропроводов (засор) если такие имеются	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих	При наличии переключателей на вводе в дом

жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования	– в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов.
Неисправности во вводнораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
лифт	
Неисправности лифта, исключающие его эксплуатацию	Не более 1 суток

ПРИМЕЧАНИЕ:

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

Директор ООО «Жилсервис-А»



Н.В. Строганова

**акт
обследования объектов**

г.Щёлково

«___» _____ 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
