

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Кемерово

«24» августа 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СДС – ЖИЛСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора *Голосова Евгения Николаевича*, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: *пр. Шахтёрск, 117*, (согласно Приложению № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «24» *августа* 2009 г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: *пр. Шахтёрск, 117* (далее - многоквартирный дом).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложениях № 3, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

1.6. Оказание Управляющей организацией дополнительных услуг и работ, не указанных в закрытом перечне настоящего Договора, производится за дополнительную плату и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору или отдельным Договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с «01» *июля* 2009 г.;

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложениях № 3 к настоящему договору.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307).

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.6. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.7. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником.

2.1.8. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

2.1.9. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.11. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования. Ежегодный отчет о выполнении настоящего договора не предусмотрен.

2.1.12. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.13. Представлять платежный документ по запросу собственника или его представителя в пункты приема платежей за ЖКУ.

2.1.14. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 2.3.7. настоящего договора.

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.9. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

2.2.10. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. Передавать показания внутриквартирных приборов учета по холодной, горячей воде и электроэнергии в кассы ЖЭУ до 28 числа каждого месяца.

2.3.3. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать обрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

2.3.4. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору, или производить вывоз крупногабаритных и строительных отходов собственными силами.

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.7. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, указанных в приложении № 6 к настоящему договору.

2.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.9. Допускать в заранее согласованное с управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время, один раз в месяц – для сверки показаний приборов индивидуального учета.

2.3.10. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.11. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.12. Уведомлять управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.13. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных в приложении №3 к настоящему договору, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.1.10. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.10. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.11. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющая организация вправе в одностороннем порядке внести изменения в Приложение № 3 к настоящему Договору и не выполнять отдельные работы или услуги, указанные в Приложении № 3, а ранее полученную плату за содержание и ремонт помещения направить на оплату коммунальных услуг, поставленных в многоквартирный дом.

3.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. До тех пор пока собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п. 5.2. настоящего договора расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органом местного самоуправления.

4.3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленном действующим законодательстве порядке не определили размер платы за содержание и ремонт жилого

помещения, данный размер определяется в соответствии с размером платы, утвержденным органами местного самоуправления г. Кемерово.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Кемеровской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях № 3, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.11. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

4.12. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

5.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, неправомерные действия Собственника.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1 Договор вступает в силу с момента подписания не менее 20 % голосов от общего числа собственников помещений многоквартирного жилого дома.

6.2. Срок действия настоящего Договора с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

6.3. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

6.4. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

6.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять расчет платежа за жилищно-коммунальные услуги по обращению жителей до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон.

7.4. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

7.4.1. Приложение № 1 «Список собственников помещений многоквартирного жилого дома»

7.4.2. Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»

7.4.3. Приложение № 3 «Состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества жилых домов»

7.4.5. Приложение № 4 «Информация об Управляющей организации».

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «СДС – ЖИЛСЕРВИС»

юридический адрес: 650002, г. Кемерово, ул. Авроры, д. 14

Директор ООО «СДС – ЖИЛСЕРВИС»:



Е.Н.Голосов

Собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Шахтёров, 117 указанные в Приложение № 1

Список жилых помещений, находящихся в собственности

№ п/п	№ кв.	площадь	доля	роспись
1	70	72,1 м ²	1,7	[Signature]
2	74	59 м ²	1,5	[Signature]
3	51	70,1 м ²	1,7	[Signature]
4	61	70,3 м ²	1,7	[Signature]
5	63	56	1,5	[Signature]
6	30	81,2	1,7	[Signature]
7	5	72,3	1,7	[Signature]
8	75	57	1,4	[Signature]
9	57	77,65	1,7	[Signature]
10	11	54,2	1,5	[Signature]
11	66	71 м ²	1,7	[Signature]
12	12	91,9 м ²	1,7	[Signature]
13	62	86,8	1,7	[Signature]
14	73	45,9	1,4	[Signature]
15	25	71,9	1,7	[Signature]
16	52	76,3	1,7	[Signature]
17	60	56,3	1,5	[Signature]
18	67	60,9	1,5	[Signature]
19	72	60,9	1,5	[Signature]
20	1	54,5	1,5	[Signature]
21	4	40,2	1,4	[Signature]
22	29	39,9	1,4	[Signature]
23	26	54,0	1,5	[Signature]
24	40	76,9	1,7	[Signature]
25	21	54,3	1,5	[Signature]
26	24	40,2	1,4	[Signature]
27	56	69,9	1,7	[Signature]
28	19	39,7	1,4	[Signature]
29	16	55,4	1,5	[Signature]
30	31	55,0	1,5	[Signature]
31	34	40,0	1,4	[Signature]
32	65	56,0	1,5	[Signature]
33	42	86,3	1,7	[Signature]
34	33	30,9	1,4	[Signature]

Управляющая организация

[Signature]
М.П. [Stamp]
«СДС-ЖИЛСЕРВИС» Е.Н. Голосов

Собственник

[Signature] / Попов М.А.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Общее имущество в многоквартирном доме - это имущество предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка в цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, наружные стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников: межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренних водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, вестибюли проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько нанимателей помещений.

Управляющая организация

Е.Н.Голосов



Собственник

(согласно Приложению № 1)

/ Попов М.Ю. /

**Состав и периодичность выполнения работ по
содержанию и обслуживанию общего имущества
жилых домов**

№ п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
РАЗДЕЛ I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ		
1.1. Кровля		
1.1.1.	Плановые осмотры кровли с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.1.2.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
1.1.3.	Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи	по мере необходимости
1.1.4.	Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	1 раз в год
1.1.5.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
1.1.6.	Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли в местах протечки	по мере необходимости
1.1.7.	Прочистка водосточных труб и ливневой канализации	по мере необходимости
1.1.8.	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
1.1.9.	Очистка кровель от мусора, грязи, листьев	в летний
1.1.10.	Осуществление наблюдения за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети	постоянно
1.2. Фасады		
1.2.1.	Плановые осмотры фасадов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.2.2.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка	2 раза в год
1.2.3.	Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных кирпичей	по мере необходимости
1.2.4.	Замена и восстановление аншлагов, номерных знаков	1 раз в год
1.2.5.	Очистка подъездных козырьков от наледи и снега	2 раза в год
1.2.6.	Очистка подъездных козырьков от листьев и мусора	2 раза в год
1.3. Подъезды и лестничные клетки		
1.3.1.	Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.3.2.	Снятие пружин на входных дверях	1 раз в год
1.3.3.	Укрепление, утепление входных дверей. Установка пружин на входных дверях в подъезды и лестничные клетки	при подготовке к работе в осенне-зимний период
1.3.4.	Установка ограничителей хода двери (остановы)	по мере необходимости
1.3.5.	Установка отсутствующей фурнитуры на окнах и дверях лестничных клеток. Замена разбитых стекол окон	по мере необходимости
1.3.6.	Укрепление металлических перил	2 раза в год
1.3.7.	Укрепление деревянных элементов лестниц	2 раза в год
1.3.8.	Уборка лестничных клеток в подъездах	таблица N 1
1.3.9.	Дератизация и дезинсекция мусороприемных камер и площадок перед ними	1 раз в месяц

1.4. Подвалы

1.4.1.	Плановые осмотры подвалов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.4.2.	Плановые осмотры инженерного оборудования	1 раз в месяц
1.4.3.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал	по мере необходимости
1.4.4.	Навешивание замков на входы в подвал	по мере необходимости
1.4.5.	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.4.6.	Дератизация и дезинфекция подвальных помещений	1 раз в месяц
1.4.7.	Уборка подвалов от мусора	1 раз в год
1.4.8.	Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	по мере необходимости
1.4.9.	Содержание в исправном состоянии освещения подвала	постоянно
1.4.10.	Откачка грунтовых вод	по мере необходимости

1.5. Чердаки

1.5.1.	Плановые осмотры чердаков с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.5.2.	Мелкий ремонт и укрепление дверей, лестниц и люков выходов на чердаки и кровлю	2 раза в год
1.5.3.	Навешивание замков на входы в чердачное помещение	по мере необходимости
1.5.4.	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.5.5.	Побелка дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт в теплых чердаках	один раз в три года
1.5.6.	Уборка мусора на чердаках	1 раз в год

1.6. Внутренние системы водоснабжения и канализации

1.6.1.	Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.6.2.	Смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов. Притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана. Установка ограничителей - дроссельных шайб	по мере необходимости
1.6.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
1.6.4.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	по мере необходимости
1.6.5.	Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежаков	по мере необходимости
1.6.6.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
1.6.7.	Ремонт, поверка, смена общедомовых водосчетчиков	по мере необходимости
1.6.8.	Снятие показаний общедомовых водосчетчиков	ежемесячно

1.7. Системы электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств, кроме электроплит)

1.7.1.	Плановые осмотры систем электроснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.7.2.	Обозначение разграничений балансовой принадлежности: приборов учета электрической энергии, систем автоматического контроля и учета электроэнергии и электросетей в соответствии с договорами энергоснабжающих организаций	по мере необходимости
1.7.3.	Запирание шкафов с электрощитками и электроизмерительными приборами и закрытие электромонтажных ниш, расположенных на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях, для обеспечения сохранности	по мере необходимости

1.7.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки	ежемесячно по графику планово-предупредительного ремонта
1.7.5.	Освещение подъездов, тамбуров, входов в подъезды	1 раз в квартал
1.7.6.	Замена ламп в светильнике "Кобра"	2 раза в год
1.7.7.	Проверка заземления	по графику
		один раз в год
1.8. Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения		
1.8.1.	Плановые осмотры систем отопления и горячего водоснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.8.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
1.8.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
1.8.4.	Обслуживание и снятие показаний счетчиков тепла и манометров	ежемесячно
1.8.5.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.6.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.7.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.9. Газоходы, вентиляционные каналы и печи		
1.9.1.	Плановые осмотры газоходов, вентиляционных каналов и печей с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.9.2.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и газоходах	2 раза в год
1.9.3.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов и газоходов	2 раза в год
1.9.4.	Обслуживание оборудования по противопожарной безопасности высотных домов	по графику
РАЗДЕЛ 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ		
2.1.	Уборка придомовой территории	таблица N 2
2.2.	Очистка внутриквартальных дорог от снега	по мере необходимости
2.3.	Ремонт и покраска детских игровых площадок	1 раз в год, весной
2.4.	Осмотры детских игровых площадок с устранением мелких неисправностей	1 раз в месяц
2.5.	Санитарная окраска урн и контейнеров	1 раз в год, весной
2.6.	Капитальный ремонт контейнеров	1 раз в год
2.7.	Окраска ограждений контейнерных площадок	1 раз в год
2.8.	Текущий ремонт бетонированных площадок и ограждений	1 раз в год
2.9.	Установка урн в зависимости от класса тротуара от 50 до 100 м	по мере необходимости
2.10.	Установка контейнеров	по мере необходимости
2.11.	Плановые осмотры отмосток с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год

2.12.	Организация вывоза отходов и контроль по выполнению графика удаления отходов	постоянно
2.13.	Вывоз крупногабаритных отходов	по мере необходимости.
РАЗДЕЛ 3. АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ		
3.1.	Круглосуточное диспетчерское обслуживание	постоянно
3.2.	Локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры, систем инженерного оборудования жилых зданий; засоров канализации в жилых зданиях; повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей	постоянно
РАЗДЕЛ 4. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ		
4.1.	Осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги (услуги расчетно-кассового центра)	постоянно
4.2.	Оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства	постоянно
4.3.	Информационные услуги	ежемесячно
4.4.	Услуги приватизации	постоянно
4.5.	Вывешивание в местах, доступных для посетителей, списков организаций с указанием их адресов и телефонов: местных органов самоуправления, жилищной организации, пожарной охраны, отделения милиции, скорой медицинской помощи, службы газового хозяйства, санитарно-эпидемиологической станции, аварийной службы, органов Государственной жилищной инспекции	по мере необходимости
4.6.	Обеспечение инженерного контроля по своевременному исполнению заявок нанимателей по устранению неисправностей водопровода и канализации	постоянно
4.7.	Обеспечение контроля по соблюдению нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации	постоянно

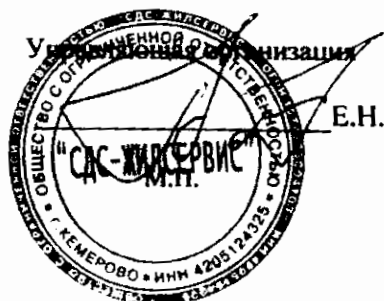
РАЗДЕЛ 1. УБОРКА ТЕРРИТОРИИ		
Холодный период		
№п/п	Состав работ	Периодичность уборки
1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза в сутки
1.3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
1.4.	Очистка от наледи, снега газовых, канализационных колодцев, пожарных гидрантов	1 раз в сутки
1.5.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.6.	Очистка крылец от снега и льда	1 раз в сутки
1.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Теплый период		
1.8.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
1.9.	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
1.10.	Уборка территории в период листопада	1 раз в сутки
1.11.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.12.	Уборка газонов	1 раз в двое суток, в период листопада 1 раз в сутки
1.13.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.14.	Скашивание газонов	1 раз в месяц в период с июня по август

ПЕРИОДИЧНОСТЬ

выполнения работ по уборке лестничных клеток

N п/п	Состав работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1.	Влажное подметание лестничных площадок маршей нижних трех этажей	ежедневно			
2.	Влажное подметание лестничных площадок маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов		ежедневно		ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц			
5.	Мытье лестничных площадок и маршей 3-го этажа	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц
6.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год			
7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год			
8.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых	1 раз в месяц			
9.	Мытье окон	2 раза в год			
10.	Очистка снега и наледи тамбуров лестничных клеток	ежедневно при наличии			

1.15.	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
1.16.	Промывка урн	1 раз в месяц в период с мая по август		
РАЗДЕЛ 2. УБОРКА ТРОТУАРОВ				
№ п/п	Состав работ	Периодичность уборки		
		Класс тротуаров		
		1	2	3
Холодный				
2.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	1 в сутки в дни снегопада		
2.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада
2.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
2.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
2.5.	Подметание территории в дни без снегопада.	1 раз в двое суток в дни снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Теплый период				
2.6.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
2.7.	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см.	1 раз в двое суток (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)
2.8.	Уборка территории в период листопада.	1 раз в сутки		



Е.Н.Голосов

Собственник

Донцов М.И.

(согласно Приложению № 1)

[Handwritten signature]

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
от «24» декабря 2014 г.

Информация об Управляющей организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СДС – ЖИЛСЕРВИС»
Место нахождения	650002, г. Кемерово, ул. Авроры, д. 14
Сведения о государственной регистрации	
Режим работы	с 8-17 ; с 12-13 - обед суббота, воскресенье - выход.
Фамилия, имя, отчество руководителя	Голосов Евгений Николаевич
Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб	69 - 60 - 82

Управляющая организация



Е.Н.Голосов

Собственник

(согласно Приложению № 1)

Голосов Е.Н.
Голосов