

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 75/1

«01» апреля 2013 г.

г. Таганрог

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-коммунальная организация», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора М. А. Ефимова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Заболотных К.В.

(фамилия, имя, отчество собственника, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещений на праве общей долевой собственности)

являющийся собственником помещения № 41 общей площадью 54,6 кв.м.

в многоквартирном доме по адресу: ул. (пер.) Загнад

д. 75 (далее - Многоквартирный дом), на основании сделки купли

в лице собственника

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

или представитель Собственника в лице _____ (должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование Федерального Закона, Акта уполномоченного на то государственного органа, либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185 ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от «30» марта 2013 г.).
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме.

2.2. В состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

з) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2.2. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным пользователям помещений в Многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки, а также выполнить иные требования Собственника в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- холодное водоснабжение,
- горячее водоснабжение.

- водоотведение,
- электроснабжение,
- отопление,
- иные услуги.

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника помещения, а также в соответствии с ч. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.5. Требовать от Собственника - муниципального образования - в соответствии с ч. 4 ст. 155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. Осуществлять, при необходимости, взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения граждан льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственников по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.9. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по текущему ремонту данного многоквартирного дома.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или)

с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.13. Заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в местах общего пользования Многоквартирного дома.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, копии лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, ежегодно в течение первого квартала предоставить собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий Договора за предыдущий год.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ, исключая аварийные ситуации, внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.20. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае принятия Собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении Собственников.

3.1.21. Передать имеющуюся техническую документацию, иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Проводить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику, самостоятельно, либо заключать для указанных целей договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.2. Обслуживать общее имущество собственников помещений в многоквартирном

организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанятому (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его в наем (в аренду, пользование).

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

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы за жилое помещение для нанимателей муниципального жилищного фонда на очередной год.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за работы по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждане

доме самостоятельно, либо посредством привлечения других лиц.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. В установленном законодательством порядке требовать от Собственника предоставления в заранее согласованное время допуска в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласований в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя), с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации - арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей

фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- получения не реже 1 раза в год письменного отчета;
- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;
- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг либо предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае:
 - отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мены, ренты и пр.);
 - принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления;
 - принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме обоснованного решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора;

б) по инициативе Управляющей организации, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.1.2. По приглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

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

7.4. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте.

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

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

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

4.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по приглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации и данному Договору.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за исполнением управляющей организацией её обязательств по Договору управления

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и членами совета многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по

8. Срок действия Договора и заключительные положения
 8.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с «01» апреля 2013 г.
 8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

Приложение № 1. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 2. Ликвидация неисправностей и аварий в Многоквартирном доме.

9. Реквизиты сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «УК «ЖКО»

г. Таганрог, ул. Фрунзе, д. 152,

ИНН 6154088302 КПП 615401001

ОГРН 1126154004426

р/с 40702810233010000341

в Филиале ОАО «УРАЛСИБ» в г. Ростов-на-Дону

БИК 046015245; к/с 30101810300000000245

Телефоны аварийно-диспетчерской службы: 61-22-90;

61-22-11; 8(950)8407365; 8(928)1448611

Генеральный директор

Ефимов М. А.



Приложение № 1
 к Договору управления № 75/1
 многоквартирным домом № 95
 по ул. (пер.) Семенов

Приложение №1 относится только к общему имуществу, имеющемуся в конкретном многоквартирном доме
ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Техобслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, канализации и строительных конструкций, устранение аварий, в том числе: Укрепление водосточных труб, колен и воронок	Постоянно По мере необходимости
1.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере перехода в весенне-летний период
1.2.	Консервация системы центрального отопления	По мере необходимости
1.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
1.4.	Регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
1.5.	Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости
1.6.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода в осенне-зимний период
1.7.	Техобслуживание систем ГВС, ХВС и канализации, устранение аварий	Постоянно
1.8.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	Постоянно
2.	Техобслуживание и ремонт систем дымоудаления, вентканалов и пожарной безопасности	1 раз в год, по мере необходимости
3.	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год, по мере необходимости
4.	Энтомологические обследования	1 раз в год, по мере необходимости
5.	Техническое обслуживание внутридомовых электросетей	По мере необходимости
6.	Содержание и уход за зелеными насаждениями (спил деревьев)	По мере необходимости
7.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	По мере необходимости
7.1.	Влажное подметание полов во всех помещениях МОП.	2 раза в неделю
7.2.	Обметание окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в пять дней
7.3.	Обметание стен	2 раза в месяц
7.4.	Мылые	1 раз в месяц
8.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	
8.1.	Уборочные работы придомовой территории	Ежедневно
8.2.	Уборка мусора с балконов, очистка урн	Постоянно
8.3.	Уборка мусора на контейнерных площадках	Постоянно
8.4.	Сдвигка и подметание снега	По мере необходимости

Ликвидация неисправностей и аварий в многоквартирном доме

Ликвидация неисправностей и аварий в многоквартирном доме

- Сети холодного водоснабжения 3 часа
- Канализационные сети, в том числе - откачка фекалий (5 м³) плюс 30 минут за каждые следующие 3 м³ 4 часа
- Замена небольших участков трубопроводов (до 2м.) 4 часа
- Рытье траншей при ремонте или замене небольших участков трубопроводов (до 2 м.) 5 часов
- Пробивка отверстий и борозд при ликвидации неисправностей на скрытых трубопроводах 4 часа
- Вскрытие полов 3 часа
- Сети центрального отопления, в том числе опорожнение отдельных участков и обратное заводнение с пуском системы после устранения неисправностей 2 часа
- Уборка аварийных деревьев (обрезка, валка, вывоз) 1 м³ дровесины 2,6 часа

Собственник:

М. А. Ефимов

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «ЖКО»

М. А. Ефимов



№ п/п	Наименование работ	Периодичность
8.5.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
9.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
9.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	По мере накопления
9.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По нормам
10.	Содержание внутридомовых газовых сетей	Ежедневно
11.	Содержание лифтов и лифтового хозяйства	Постоянно
11.1	Комплексное обслуживание	Постоянно
12.	Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно
13.	Услуги по печати, начислению, перерасчетам и доставке квитанций	Постоянно

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Текущий ремонт систем отопления, ГВС, ХВС, канализации и строительных конструкций:	По мере необходимости
1.1.	Фундамент	По мере необходимости
1.2.	Стены и перегородки	По мере необходимости
1.3.	Балконы, козырьки, эркеры	По мере необходимости
1.4.	Перекрытия	По мере необходимости
1.5.	Крыши	По мере необходимости
1.6.	Полы в помещениях общего пользования дома	По мере необходимости
1.7.	Ремонт водосточных устройств	По мере необходимости
1.8.	Ремонт окон, дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
1.9.	Лестницы	По мере необходимости
1.10.	Системы холодного водоснабжения	По мере необходимости
1.11.	Канализация	По мере необходимости
1.12.	Системы газоснабжения	По мере необходимости
1.13.	Системы теплоснабжения	По мере необходимости
1.14.	Объекты внешнего благоустройства	По мере необходимости
1.15.	Системы горячего водоснабжения	По мере необходимости
1.16.	Лифты	По мере необходимости
1.17.	Внутридомовые газовые сети	По мере необходимости
2.	Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно
3.	Услуги по печати, начислению, перерасчетам и доставке квитанций	Постоянно

Собственник:

М. А. Ефимов

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «ЖКО»

М. А. Ефимов

