

Настоящий договор заключен на основании Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома (протокол № 2 от «21» мая 2013г.), проведенного в форме заочного голосования, между Сторонами: с одной стороны Управляющей организацией «АО «Управление жилищного хозяйства», в лице Генерального директора Маринчука Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", и с другой стороны собственником(ами) жилого помещения(дома), расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Усово-Тупик д.9, кв именуемым(ми) в дальнейшем «Собственник(ки)», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая организация по заданию Собственника(ов), владеющего(их) на праве собственности помещением в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Усово-Тупик, д.9, кв. _____ в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени договоров с подрядными организациями, по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников.

2.1.2. Подготовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение, а также подготовить предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.4. Организовать начисления с учетом льгот, осуществлять сбор и перерасчет платежей потребителям за предоставленные жилищно-коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, с учетом норм действующего законодательства осуществлять меры по взысканию с потребителей задолженности при не оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги

2.1.5. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, в связи с исполнением предмета настоящего договора с правом передачи полномочий по договору третьим лицам.

2.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.8. Осуществлять подготовку документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, а также хранить копии правоустанавливающих документов на помещения и копии документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.9. Выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников.

2.2. Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их проведения определяется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

2.3. Порядок предоставления коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.).

2.4. По соглашению сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором, услуги и работы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений (квартиры, комнаты, нежилого помещения). В этом случае представители сторон подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ по форме определенной в Приложении № 2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом и актом проверки технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границами эксплуатационной ответственности между общедомовыми и квартирными коммуникациями, если соглашением сторон не установлено иное, являются соединения или контакты отключающих устройств, обращенные к квартире, либо при их отсутствии – первые стыки присоединений к стояку.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и оказания прочих услуг контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. Составить Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности в первый месяц после вступления настоящего Договора в силу. (Приложение №1)

3.1.4. Предоставлять уполномоченному собственникам лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, задолженность собственников помещений за оказанные жилищно-коммунальные услуги, а также перечень и стоимость работ и услуг, выполненных в отчетном году Управляющей организацией, перечень работ, которые необходимо выполнить в текущем году.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги потребителям в соответствии со ст.162 Жилищного Кодекса РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения работ в многоквартирном доме.

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственных возможностей Управляющей организации.

3.2.3. В случае получения предписания от inspectирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечень работ и услуг по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе вынести этот вопрос на общее собрание Собственников помещений.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб на них.

3.2.5. В случае непредставления Собственником или иными пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Одинцовского муниципального района нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.6. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранение последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Уведомление Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или на специальных информационных стендах внутри подъезда.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании их не по назначению.

3.2.8. Представлять интересы собственников по вопросу возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества, коммуникаций и оборудования, находящегося внутри его помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.4. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.5. Не допускать установки самодельных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.6. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.8. Допускать в помещение представителей Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.9. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) в согласованное время явиться в Управляющую организацию.

3.3.10. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим Управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и нести ответственность за их действия и бездействия.

3.3.12. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.13. При отчуждении помещения третьим лицам, вносить в договор отчуждения условие о заключении договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на помещение, после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

3.3.14. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования без согласования в установленном законом порядке.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт МКД, иные платежи, установленные решением общего собрания собственников. Плата за помещения и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

-плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию *и текущему ремонту общего имущества* в МКД;

-плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.2. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг определяются решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также изменение тарифов осуществляется по согласию сторон на ежегодном общем собрании, если иное не установлено договором. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным (рекомендованным) Органами местного самоуправления – Советом депутатов городского поселения Одинцово.

4.3. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и п.4.1. настоящего Договора.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в соответствии с действующим законодательством тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, расчеты производятся по установленной Правительством РФ методике, предусматривающей ведение расчетов в отсутствие приборов учета (Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.).

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет Собственников по отдельному договору в соответствии с нормами действующего законодательства. 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. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.5.1. Принятие решений о проведении текущего ремонта, не входящего в «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем» (Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом № 2 от 21.05.2013г.), и его проведение выполняется в соответствии с нормами действующего законодательства. При отсутствии средств, поступающих в Управляющую организацию за счет платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на выполнение косметического ремонта мест общего пользования, Управляющая организация вправе предложить собственникам заключение отдельного договора «По проведению мероприятий по общественной сохранности мест общего пользования подъезда жилого дома и проведению ремонтных работ».

4.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится собственниками и пользователями ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

4.7. В случае просрочки оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 4 настоящего Договора Управляющая организация приостанавливает или ограничивает предоставление услуг по договору пользователю (собственнику) жилого помещения.

4.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), размер и порядок их оплаты.

4.10. Средства, полученные при экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг распределяются следующим образом:

- используются по усмотрению Собственников, если эти средства были получены в результате переплаты за жилищные, коммунальные и прочие услуги;

- используются по усмотрению Управляющей организации, если эти средства были получены в результате мероприятий, проведенных Управляющей организацией.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии проживающих внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия проживающих в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.12. Производить перерасчет оплаты за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами на основании актов недопоставки услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.13. По запросу плательщика (Собственника или пользователя) производить проверку начисления оплаты на предмет правильности ее начисления с учетом соответствия качества услуг обязательным требованиям и порядка подтверждения фактов несоответствия, установленных законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законом или договором неустоек (штрафов, пени и т.п.), наложенных на плательщика Управляющей организацией, либо на всех Собственников надзорными органами. В последнем случае штраф делится пропорционально площади, находящейся в собственности.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. "Стороны" несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. "Стороны" не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить представителей другой Стороны в письменной форме о наступлении таких условий и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание и ремонт.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.6. Собственники и наниматели несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут и (или) изменен по соглашению сторон или в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Расторжение настоящего Договора допускается при наличии другого договора, вступающего в силу с момента расторжения настоящего, или решения Собственников о выборе иного способа управления.

6.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику, на основании решения общего собрания Собственников или нотариусу на хранение.

6.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, определяется статьей 161.1 Закона РФ от 04.06.11г. № 123-ФЗ, осуществляет Совет многоквартирного дома (МКД). Полномочия Совета МКД удостоверяются решением общего собрания собственников, на котором избран Совет МКД.

7.2. Председатель Совета МКД или при необходимости член Совета МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказании услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять иные полномочия, предусмотренные Жилищным законодательством.

7.3. По вопросам обслуживания, ремонта общего имущества и жилых помещений, устранения аварий (подача заявок) Собственник и Пользователи вправе обращаться лично. Каждый Собственник (Пользователь) вправе лично предъявлять претензии по расчетам, заявки на перерасчет платежей, обращаться с заявлениями о регистрации по месту жительства (месту пребывания).

7.4. При необходимости любой из Представителей Собственников подписывает акты выполненных работ, оказанных услуг и других актов и документов.

7.5. В целях осуществления контроля представители Собственников (Совет МКД, Председатель Совета) действует на основании статьей 161.1 Закона РФ от 04.06.11г. № 123-ФЗ.

7.6. Представители Собственников (Совет МКД, Председатель Совета) имеет право знакомиться 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».

7.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7.8. Все отклонения от условий Договора фиксируются в двухсторонних актах, составляемых как в произвольной форме, так и по типовым или согласованным Сторонами формам. Отклонения, не зафиксированные актами, документами, фотографированием или иным способом не учитываются при рассмотрении вопросов по выполнению Сторонами своих обязательств.

7.9. Контроль за выполнением обязательств Собственниками, Нанимателями и проживающими с ними лицами, а также арендаторами и т.п. осуществляется Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением избранных Представителей Собственников – Совета МКД или Собственников, приглашенных Управляющей организацией для этих целей.

7.10. Если по истечении недели с начала следующего месяца или недели после письменного обращении к любому из Представителей Собственников Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

7.11. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками Управляющей организации в течение двух недель от даты, когда Собственник узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.12. Претензии Управляющей организации рассматриваются Представителями Собственников, а при разногласиях с ними – соответствующими органами или судом с соблюдением установленных процессуальных сроков.

7.13. В случае невыполнения Представителями Собственников своих обязанностей, независимо от официального отказа или прекращения деятельности без предупреждения, Управляющая организация уведомляет об этом собственников для инициации любым из них общего собрания. В этот период не оформленные актами любые работы и услуги считаются выполненными.

7.14. По требованию любой из сторон их представители составляют Акты о нарушениях, к которым относятся:

- нарушение качества услуг и работ по обслуживанию многоквартирного дома, ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг (если такие обязательства взяты Управляющей организацией);
- причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (-ков) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Управляющей организации или Собственников, в том числе необеспечение ими должного финансирования.

7.15. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственников за обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора.

7.16. При обнаружении Управляющей организацией повреждения общего имущества, нарушения санитарных Правил, навала мусора в неустановленных местах и т.п. нарушений, для составления акта на место вызываются избранные Представители Собственников или любое из заинтересованных лиц, проживающее в данном доме. При наличии (установлении) конкретного нарушителя, Управляющая организация вправе обратиться в надзорные органы для привлечения его к административной ответственности в установленном порядке.

7.17. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно) и одного из привлеченных ею Собственников или Представителей Собственников.

7.18. Если в течение часа в дневное время или трех часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Стороны не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, факт фиксируется без его присутствия с последующим составлением акта. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.19. Акт должен содержать: дату и время составления; место, время и характер нарушения, его причины и последствия; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества и другие необходимые сведения.

7.20. К акту прилагаются все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта. Второй экземпляр разногласий или особого мнения, подписанный представителем второй стороны, остается у заявителя этого мнения.

7.21. Акт заверяется подписями членов комиссии. Отказ любого из членов комиссии от подписи и выражения особого мнения оформляется в акте и заверяется подписями других членов комиссии.

7.22. В случае нарушения прав конкретного лица (лиц) акт должен составляться в присутствии лица, права которого нарушены, либо его представителя. Для признания комиссией представителя достаточно доверенности представляемого им лица, написанной в свободной форме.

7.23. Требования Собственников по активированию работ и услуг, значительно увеличивающие объем таких мероприятий и затраты Управляющей организации на услуги по управлению (рабочее время сотрудников, расход материалов, использование оргтехники и т.п.), не учтенные в ранее согласованных тарифах, не подлежат исполнению до пересмотра этих тарифов на общем собрании собственников.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу через 30 дней после его подписания сторонами.

8.2. Настоящий договор заключается на пять лет, которые исчисляются с даты вступления договора в силу.

8.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

9.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

9.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - в Управляющей организации с документами проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, третий - в Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

- Приложение № 2 - Акт выполненных заранее не учтенных работ.

- Приложение № 3 - Термины

- Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.

9.6. Все приложения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно, подписываются сторонами и имеют юридическую силу. От имени Собственников право подписи предоставляется Уполномоченному лицу, на основании решения Общего собрания собственников помещений.

9.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

«Собственник»

Московская обл., 143007, г.Одинцово, ул.Ново-Спортивная, д.10,
тел. (495)596-45-41

ИНН 5032044539 Р/с. 40702810200450000182

в ОАО «Московский кредитный банк» г.Москва

БИК 044585659 К/сч. 30101810300000000659

Генеральный директор АО «Управление жилищного хозяйства»

Собственник

(подпись) / А.А. Маринчук
(ФИО)

(подпись) / _____
(ФИО)

М.П.

М.П.

АКТ

технического состояния жилого дома: Московская область, Одинцовский район, п.Усово-Тупик д.9 в пределах эксплуатационной ответственности

г. Одинцово

04.10.2014г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации АО «Управление жилищного хозяйства» и уполномоченного представителя Собственников произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 2005г.
 Материал стен ж/б панели
 Число этажей 10
 Наличие подвала или полуподвала 909,8 кв. м
 Цокольные этажи _____ кв.м.
 Технические этажи 909,8 кв.м.
 Мансарда _____ кв. м
 Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
 Износ _____ руб., или _____ %
 Общая площадь помещений 5726,3 кв. м
 В том числе:
 Жилая 2745,5 кв. м.
 Кол-во квартир 106, комнат 164
 Съёмщиков жилых помещений (кол-во) 106, жильцов _____
 Торговые помещения _____ кв. м, производственные 86,7 кв. м
 Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
 Прочие 62,9 кв. м

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты		кв. м
Стены		кв. м
Отмостки		кв. м
Фасады		кв. м
Межпанельные стыки		кв. м
Балконы, козырьки, лоджии, эркеры		шт.
Карнизы		п. м
Козырьки		шт.
Крыльца		шт.
Водоотводящие устройства		п. м
Кровля		кв. м
Перекрытия		кв. м
Полы		кв. м
Окна		шт.
Двери		шт.
Лестничные марши		кв. м
Чердаки		кв. м
Благоустройство: Мусоросборники Контейнерная площадка		кв. м
Покрытие дорожных территорий, тротуары		кв. м
Заборы, ограды		п. м
Урны		

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление: Подвал Чердак Внутренние разводки Радиаторы		п. м шт.
Горячее водоснабжение Подвал Чердак Внутренние разводки Приборы		 п. м шт.
Бойлеры		шт.
Наличие транзитных трасс		
Водопровод Общедомовой Внутриквартирный Приборы		 п. м шт.
Наличие повысительных насосов		шт
Канализация Общедомовая Внутриквартирная		 п. м
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Тепло, водо-счетчики общедомовые		шт.

Электрооборудование Общедомовое Внутриквартирные разводки		п. м
Осветительные точки Под козырьком Лампы ДРЛ		шт.
Электродвигатели		шт.
Наличие системы дымоудаления (ДУ) и противопожарной безопасности (ПП)		
Система вентиляции		
Наличие газоснабжения		
Лифты		шт.
Наличие мусоропровода		
Прочее оборудование		

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в -----
 _____ состоянии или нуждаются в _____

Управляющая организация

Представитель Собственников

Акт выполнения заранее не учтенных работ

1. Настоящим актом стороны договора №__ управления многоквартирным домом №__, расположенным по адресу: _____ от " __ " _____ 20__ г. подтверждают выполнение представителем Управляющей организации по заявке Собственника квартиры (помещения) в указанной квартире (помещении) в многоквартирном доме №__, расположенном по адресу: _____, ниже перечисленных заранее не предусмотренных ранее указанным договором и, как следствие, заранее не учтенных работ стоимостью:

- 1. _____ стоимостью: _____
- 2. _____ стоимостью: _____
- 3. _____ стоимостью: _____
- 4. _____ стоимостью: _____
- 5. _____ стоимостью: _____
- 6. _____ стоимостью: _____
- 7. _____ стоимостью: _____
- 8. _____ стоимостью: _____

Итого (общая стоимость) работ составила _____

2. Подписанием настоящего Акта Собственник выражает свое согласие с объемом и стоимостью проделанных работ, подтверждает факт отсутствия претензий к качеству выполненных работ и свое согласие оплатить их после включения Управляющей организацией в общую стоимость оказываемых Собственнику услуг, в порядке, определяемом п. 6.1. договора, указанного в п. 1 настоящего Акта.

Управляющая организация

Собственник

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ (Состав общего имущества многоквартирного дома)

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Потребитель – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Многоквартирный дом - МКД, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, п.Усово-Тупик, д.9 - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников. **Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.**

Помещение (квартира, комната, нежилое помещение) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт – комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов многоквартирного дома и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации. **Коммунальные услуги** – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия для проживания граждан в жилых помещениях.

Исполнитель коммунальных услуг – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем

№	Виды работ	Периодичность
1	Технические осмотры жилых зданий, их элементов и инженерных систем	
1.1.	Плановые общие осмотры с указанием конструктивных особенностей, степени физического износа, и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг).	2 раза в год (весна, осень)
1.2.	Внеплановые осмотры	По результатам общего осмотра, после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр.
1.3.	Частичные осмотры	по необходимости
2	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
2.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей,	5 раз в неделю
2.2.	Мытье лестничных площадок и маршей с лифтами	2 раза в месяц
2.3.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков, мытье окон)	1 раз в год
2.4.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год (весна, осень)
2.5.	Уборка кабин лифта(мытье пола, стен и дверей)	1 раз в неделю
2.6.	Подметание пола кабины лифта	ежедневно
2.7.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.8.	Устранение засоров мусоропроводов	по мере необходимости
2.9.	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер	6 раз в неделю
3.0.	Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные действующими СНиП температуру и влажность	по мере необходимости
3.1.	Уборка, мойка и дезинфекция грузозачных клапанов	1 раз в неделю
3	Уборка и очистка придомовой территории	
3.1.	Теплый период года	
3.1.1.	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
3.1.2.	Подметание территории с усовершенствованным покрытием	3 раза в неделю
3.1.3.	Уборка газонов от случайного мусора	6 раз в неделю
3.1.4.	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
3.1.5.	Обрезка кустарника	1 раз в год
3.1.6.	Окашивание газонов	по мере необходимости
3.1.7.	Побелка деревьев	1 раз в год
3.1.8.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	по мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
3.2.	Зимний период года	
3.2.1.	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
3.2.2.	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 раз в сутки
3.2.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
3.2.4.	Подметание территорий в дни снегопада	1 раз в сутки по мере необходимости
3.2.5.	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
3.2.6.	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
4	Организация сбора и вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора	
4.1.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	по графику (по договору со специализированной организацией)
4.2.	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора (картон, металллом, мебель, доски, рамы, двери, ветки и т.д.)	по мере необходимости
4.3.	Сбор и вывоз жидких бытовых отходов (ЖБО) от неблагоустроенного жилого фонда по договору со специализированной организацией	по мере необходимости
4.4.	Организация мест для накопления - производственно-техническая база -ИПТБ и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности по договору	по мере необходимости
4.5.	Ремонт контейнеров	по мере необходимости
5	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	

5.1.	Проведение в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.1.1.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.1.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов контрольно-измерительными приборами	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.1.3.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.1.4.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	по согласованию с теплоснабжающей организацией
5.1.5.	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	по мере необходимости
5.2.	Доведение до собственников жилых помещений информации о необходимых мероприятиях по энергосбережению и повышению экономической эффективности	ежегодно
	Виды работ	Периодичность
5.3.	Установка пружин на входных дверях	по необходимости
5.4.	Подготовка паспортов готовности системы отопления и жилого дома	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
6	Техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций, технических устройств	
6.1.	систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	
6.1.1.	Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках	ежедневно
6.1.2.	Регулировка и наладка системы отопления	по мере надобности
6.1.3.	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	не реже 1 раза в месяц
6.1.4.	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура)	не реже 1 раза в неделю
6.1.5.	Осмотр устройств в технических подпольях, чердаках, лестничных клетках	2 раза в отопительный период
6.1.6.	Проверка работоспособности задвижек и вентиляей	2 раза в месяц
6.1.7.	Осмотр технического состояния теплового узла	ежедневно
6.1.8.	Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых узлов	по мере необходимости
6.1.9.	Уплотнение стгонов, регулировка и набивка сальников	по мере необходимости
6.1.10.	Ремонт и замена поврежденной запорной арматуры	по мере необходимости
6.1.11.	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере необходимости
6.1.12.	Ремонт и замена стгонов на трубопроводе	по мере необходимости
6.1.13.	Смена небольших участков трубопроводов (до 2-х метров)	по мере необходимости
6.1.14.	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов	по мере необходимости
6.1.15.	Установка бандажей на трубопроводе	по мере необходимости
6.1.16.	Ликвидация засора канализации, " лежакон" до первого колодца	по мере необходимости
6.1.17.	Заделка свищей и зачеканка раструбов	по мере необходимости
6.1.18.	Сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
а	откачка воды из подвала	
б	вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	
в	отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	
6.1.19.	Доведение до собственников жилых помещений информации о необходимости установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.).	ежегодно

6.1.2.	Учет, установка и ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащая эксплуатация (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.) в муниципальных квартирах при выделении финансирования из городского бюджета	по заявлению
6.1.2.1.	Проведение мероприятий по изучению мест наибольшей отдачи тепла в местах общего пользования, информирование собственников жилых помещений	по мере необходимости
6.2.	электроснабжение и электрооборудование	
6.2.1.	Комплексный технический осмотр и обслуживание	
а	элементов внутридомового электрооборудования мест общего пользования: электрической сети, поэтажных щитков, электросети в подвалах, чердаках, ВРУ и вводных шкафах, лестничных клетках и др.	2 раза в год (весна, осень)
б	электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	4 раза в год
в	светильников с заменой перегоревших ламп и (или) стартеров	4 раза в год
6.2.2.	Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки	1 раз в год
6.2.3.	Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки	1 раз в год
6.2.4.	Измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети, измерение полного сопротивления цепи "фаза-нуль" внутридомовых сетей	1 раз в три года по договору со специализированной организацией
№	Виды работ	Периодичность
6.2.5.	Замена и восстановление неисправных участков электрической сети от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до отключающих устройств квартир,	по мере необходимости
6.2.6.	Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	по мере необходимости
6.2.7.	Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электробезопасности и пакетных переключателей	по мере необходимости
6.2.8.	Замена плавких вставок в электрощитах	по мере необходимости
6.2.9.	Замена поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях до 10 кв.м	по мере необходимости
6.2.10.	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1 раз в месяц
7	Специальные общедомовые технические системы и устройства	
7.1.	лифты	
7.1.1.	Техническое обслуживание лифтов	ежемесячно
а	проверка исправности автоматических и неавтоматических замков, запирающих устройств дверей шахты на всех этажах	
б	проверка исправности дверных контактов кабины и подпольных контактов	
в	проверка действие кнопки "Стоп"	
г	проверка освещенности шахты, кабины и этажных площадок	
д	проверка работы световой и звуковой сигнализации	
е	проверка состояния ограждений шахты и кабины	
ж	проверка наличия правил пользования лифтов, предупредительных и указательных надписей	
з	визуальная проверка исправности работы электродвигателя главного провода лифта, аппаратуры на панели управления, надежность запора машинного и блочного помещения	

7.1.2.	Подготовка и аттестация работников	регулярно
7.1.3.	Техническое освидетельствование, обследование лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока	постоянно по договору со специализированной организацией
7.1.4.	Ведение учета аварий, инцидентов и несчастных случаев	постоянно
7.1.5.	Аварийно-техническое обслуживание	по договору со спец. организацией
7.1.6.	Техническая диагностика, обследование лифтов, экспертиза объектов промышленной безопасности	по договору со спец. организацией
7.2.	Система противопожарной автоматики и дымоудаления	
7.2.1.	Техническое обслуживание	по графику (по договору со специализированной организацией)
7.3.	Система газоснабжения	
7.3.1.	Диагностика, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО)	по договору со спец. организацией
7.3.2.	Проверка вентиляционных каналов и дымоходов	по договору со спец. организацией
7.4.	Система вентиляции	
7.4.1.	Проверка системы вентиляции	по заявкам жителей
7.4.2.	Прочистка вентиляционных каналов	по договору со спец. организацией
7.5.	Содержание конструктивных элементов здания и прочие работы	
7.5.1.	Уборка мусора и грязи с кровли	1 раз в год
7.5.2.	Удаление снега и наледи с кровли	не реже 1 раза в зимний период
7.5.3.	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости
№	Виды работ	Периодичность
7.5.4.	Укрепление рядовых звеньев, колен, отметов наружного водостока на уровне 1-го этажа	по мере необходимости
7.5.6.	Частичный ремонт кровель площадью до 10 кв.м.	по мере необходимости
8	Внешнее благоустройство	
8.1.	Окраска урн, решетчатых ограждений, малых архитектурных форм, скамеек и пр.	1 раз в год
8.2.	Побелка деревьев, бордюров и пр.	1 раз в год
8.3.	Агротехнические мероприятия за зелеными насаждениями	1 раз в год
9	Аварийное обслуживание	
9.1.	Прием и регистрация заявок от населения	круглосуточно
9.2.	Ведение учета выполняемых работ по устранению аварий	круглосуточно
9.3.	Взаимодействие с организациями по устранению аварий	круглосуточно
9.4.	Принятие мер по локализации, устранению аварий и неисправностей в инженерных сетях	круглосуточно
10	Прочие услуги	
10.1.	Дератизация	1 раз в месяц
10.2.	Дезинсекция технических помещений	по мере необходимости
11	Управление многоквартирным домом	
11.1.	Организация работ с населением, подрядными организациями, с ресурсоснабжающими организациями, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство	постоянно
11.2.	Организация работ с органами надзора и контролирующими организациями	постоянно
11.3.	Содержание транспорта	постоянно
11.4.	Обслуживание вычислительной и орг. техники	постоянно
11.5.	Обслуживание базы данных по квартплате, бухгалтерии и пр.	постоянно
11.6.	Содержание и обслуживание средств связи	постоянно
11.7.	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации	постоянно
11.8.	Подготовка документации для судебных инстанций и участие в судебных заседаниях	по мере необходимости

Гарантийный срок работ - 6 месяцев

