

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Кемерово

"01" 10 08 г.

ООО «Управляющая компания «АртСервис», именуемая в дальнейшем "Управляющий", в лице исполнительного директора Дегтяревой О.В., действующее на основании доверенности № 016 от «01» 09 2008 г., и собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Дружбы, 5, квартира № _____,

именуемые в дальнейшем «Собственник», в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 6/н от «22» сентября 2008 г.) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: 650024, г. Кемерово, ул. Дружбы, 5. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общем имуществе. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с нормами действующего законодательства.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализации, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N 14 от "10" октября 2008 г. (Приложение N 2)

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников

помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;

и) устранение иных незначительных неисправностей.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) ремонт окон, входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

з) ремонт труб наружного водостока;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовой территории (**Приложение № 3**).

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток (**Приложение №4**).

2.2.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.8. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в

соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему и капитальному ремонту приведен в **Приложении N 5**.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2. может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию, предоставляемых Управляющим:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (отопление, горячее, холодное водоснабжение, канализация, вывоз мусора).

2.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;
- г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

3.1.6. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать 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 помещения в таком доме.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников передавать для использования третьими лицами жилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома.

Доходы от сдачи третьим лицам указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели направленные исключительно на исполнение настоящего договора в соответствии с уставом Управляющего.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, 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. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. В установленном законом порядке производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт 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 в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Кемерово (информационное приложение № 6).

4.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 2.2 - 2.4 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Собственник вносит плату в кассу Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

4.8. 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.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль над деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а в случаях, предусмотренных нормативными актами – уполномоченными организациями города Кемерово.

5.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющего не позднее 5 рабочих дней с даты обращения 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);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

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

- 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 в соответствии с положениями настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющего на обращения Собственника с уведомлением Управляющего о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);

- 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 Договора по требованию любой из Сторон Договора 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.

В случае признания одной из Сторон Договора своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяцев;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяцев либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в иных случаях, установленных законодательством.

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

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, на которое приглашается представитель Управляющего. Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными.

7.2. Внеочередное Общее собрание может проводиться и по инициативе Управляющего при возникновении у последнего вопросов требующих принятия решения Собственниками. В этом случае Собственники помещений многоквартирного дома информируются о необходимости в проведении внеочередного Общего собрания путем помещения информации на доске объявлений либо под роспись, с указанием вопросов повестки собрания.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком до 25.09.2013 (не менее года и не более пять лет).

8.3. 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.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «АртСервис»

юридический адрес: 650036 г. Кемерово, пр. Ленина, 90/4.

ИНН/КПП 4205162761/420501001

ОГРН 1084205015718

р/с 40702810300430000392

в филиале ОАО Банк ВТБ в г. Кемерово,

БИК 043207756

к/с 30101810700000000756

исполнительный директор



Жилец квартиры № _____

_____ (ФИО)

_____ (подпись)

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовая территория

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;
- внутренний 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.

исполнительный директор



САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ 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, 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
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 период				
2.1.	Подметание свежеснегавыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.2.	Сдвигание свежеснегавыпавшего 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 без 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		

исполнительный директор



Санитарное содержание лестничных клеток

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

исполнительный директор



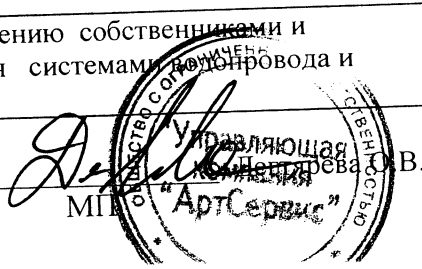
**Состав и периодичность выполнения работ по содержанию
 и обслуживанию общего имущества жилого дома**

N п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
РАЗДЕЛ I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА		
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.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
1.1.4.	Текущий ремонт мягкой кровли	по мере необходимости
1.1.5.	Прочистка водосточных труб и ливневой канализации	по мере необходимости
1.1.6.	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
1.1.7.	Очистка кровель от мусора, грязи, листьев	в летний период по мере необходимости
1.1.8.	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	Приложение №4
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.	Запираание 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
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 воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, 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, 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. вентиляционные каналы и шахты		
1.9.1.	Плановые осмотры вентиляционных каналов и шахт составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.9.2.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
1.9.3.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	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	Приложение № 3
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. 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.	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 Государственно жилищной инспекции	по мере необходимости
4.5.	Обеспечение инженерного контроля по своевременному исполнению заявок собственников по устранению неисправностей водопровода и канализации	постоянно
4.6.	Обеспечение контроля по соблюдению собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации	постоянно

исполнительный директор



 управляющая организация

 МП "АртСервис"