

Договор управления многоквартирным домом

1 октября 2010г.

г. Комсомольск-на-Амуре

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. Кирова, 38 (далее «Дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания Собственников от _____, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Службе заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству», в лице директора Зими́на Сергея Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Собственники» поручают, а «Управляющая организация» обязуется, в течение согласованного срока, в пределах суммы денежных средств поступающих от «Собственников» помещений, оказывать услуги по управлению «Домом», обеспечивать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и пользующимся помещениями в Доме лицам, путем заключения по заданию «Собственников» от их имени и за их счет договоров с коммунальными предприятиями на предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную порученную настоящим договором деятельность, направленную на достижение целей управления «Домом».

1.2. «Управляющая организация» принимает на себя обязательства по управлению «Домом», обеспечению оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в «Доме» по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, установленных настоящим договором и Приложением №1 к договору.

1.3. Настоящий договор заключен по инициативе «Собственников», на условиях согласованных с «Управляющей организацией».

1.4. Настоящий договор является смешанным (содержащим признаки разных гражданско-правовых договоров), с множественностью лиц. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех «Собственников».

2. Основные понятия

2.1. «Собственники» - все лица, владеющие помещениями в «Доме» на праве собственности.

2.2. «Собственник» - лицо, владеющее жилым или нежилым помещением в «Доме» на праве собственности.

2.3. «Пользователь» - член семьи «Собственника» жилого помещения; наниматель жилого помещения по договору социального найма; член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма; иной владелец помещения, пользующийся им на основании договора аренды или другом законном основании.

2.4. «Управляющая организация» - Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по ЖКХ» - организация, уполномоченная общим собранием «Собственников» многоквартирного «Дома» на выполнение функций по управлению таким «Домом», на условиях настоящего договора.

2.5. «Исполнитель» - организация независимо от ее организационно правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель выполняющие работы или оказывающие услуги «Собственникам» по возмездному договору, заключенному «Управляющей организацией» от имени и за счет «Собственников».

2.6. «Общее имущество многоквартирного дома» - имущество принадлежащее на праве общей долевой собственности «Собственникам».

В целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества «Собственники» определили, что в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление включаются:

а) помещения в «Доме», не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом «Доме» (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции «Дома», в том числе фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции;

г) ограждающие ненесущие конструкции «Дома», обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в «Доме» за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в пределах границы эксплуатационной ответственности;

е) земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен «Дом», после определения его границы на основании данных государственного кадастрового учета и оформления прав в установленном законом порядке;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (запорно-регулирующего крана), расположенного на ответвлениях от стояков, а при отсутствии отключающего устройства до места присоединения ответвлений к стояку (без ответвлений); коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды (при их установке);

з) внутридомовая система отопления, расположенная в местах общего пользования «Дома», состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры;

и) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии (при их установке), этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования; грузовых и пассажирских лифтов, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета;

Внешней границей сетей электро-, тепло-, газо- водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены «Дома», а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением «Собственников» помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в «Дом».

Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, отопительные приборы, отключающие, регулирующие устройства и иное оборудование, внутридомовые инженерные системы установленные «Собственником» в жилых и не жилых помещениях, а также в местах общего пользования самостоятельно (т.е. своими силами или с привлечением сторонней организации без разрешительной документации и письменного согласования с «Управляющей организацией»), а так же без оформления акта передачи установленного оборудования на управление «Управляющей организации», хотя и отвечает признакам общего имущества многоквартирного дома, в рамках настоящего договора в состав общего имущества дома не включаются.

3. Общие положения

3.1. «Собственники» в соответствии с решением общего собрания доверяют уполномоченному ими лицу подписывать акты выполненных работ, контролировать исполнение «Управляющей организацией» своих обязанностей. В случае если «Собственники» не выбрали уполномоченное лицо, то принимать выполненные работы и подписывать акты выполненных работ вправе любой из «Собственников».

3.2. «Собственники» передают, а «Управляющая организация» принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

3.3. По поручению «Собственников» «Управляющая организация» производит начисление, сбор, перерасчет, расщепление, взыскание платежей «Собственников», подлежащих оплате по настоящему договору, с правом передачи этих полномочий третьим лицам в установленном законом порядке.

3.4. В соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» «Собственники» дают «Управляющей организации» свое согласие на сбор, хранение и обработку своих персональных данных, а так же использование их в целях исполнения настоящего договора, и представление персональных данных организациям предоставляющим коммунальные услуги и третьим лицам только для целей исполнения настоящего договора.

4. Права и обязанности «Сторон»

4.1. «Управляющая организация» обязана:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через месяц с момента проведения общего собрания по выбору «Управляющей организации»;

4.1.2. Управлять «Домом» в соответствии с условиями настоящего договора;

- 4.1.3. В пределах поступивших от «Собственников» денежных средств, самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы оказывать услуги и выполнять работы предусмотренные настоящим договором (п.1.2. Договора).
- 4.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и «Пользователям», путем заключения по поручению от имени и за счет «Собственников» договоров на предоставление всех необходимых (с учетом технической возможности «Дома») для жизнедеятельности коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями или иными исполнителями коммунальных услуг;
- 4.1.5. Оказывать «Собственникам» и «Пользователям» содействие в осуществлении контроля качества предоставления коммунальных услуг, при наличии письменного обращения;
- 4.1.6. Направлять полномочного представителя для участия в общем собрании «Собственников», при условии надлежащего уведомления;
- 4.1.7. Представлять интересы «Собственников» по предмету Договора, в том числе по заключению договоров направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.
- 4.1.8. Обеспечивать учет проживающих в «Доме» граждан, на основе предоставленных ими сведений, с целью исполнения настоящего договора, представления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки о проживании и регистрации по месту жительства, обратившимся за ними «Собственникам» и «Пользователям»;
- 4.1.9. Рассматривать в течение 10 дней жалобы, заявления и иные обращения «Собственников» и «Пользователей», касающиеся предоставления услуг и выполнения работ по настоящему договору;
- 4.1.10. Ежегодно до 01 апреля представлять уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении договора за прошедший календарный год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств «Собственников» начисленных и поступивших «Управляющей организации» в отчетный период, перечень исполненных «Управляющей организацией» обязательств (работ и услуг), а так же сумма средств накопленных для капитального ремонта общего имущества (резервный фонд), основания для изменения взятых на себя обязательств;
- 4.1.11. Вести домовый учет в доле расходов и доходов;
- 4.1.12. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать по акту приема-передачи всю имеющуюся техническую документацию, связанную с управлением «Домом», вновь выбранной управляющей организации или иному управляющему «Домом» органу, а при их отсутствии администрации города Комсомольска-на-Амуре;
- 4.1.13. Исполнять решения общего собрания «Собственников», касающиеся управления «Домом» и не противоречащие действующему законодательству и настоящему договору, в пределах финансирования осуществляемого «Собственниками»;
- 4.1.14. Ежегодно сообщать «Собственникам», путем размещения информации на досках объявлений возле входа в подъезды «Дома», либо в счетах на оплату за жилье, о заключенных договорах с организациями, выполняющими работы и оказывающими жилищно-коммунальные услуги «Собственникам», условиях и порядке оплаты жилищно-коммунальных услуг, об утверждении новых тарифов на жилищно-коммунальные услуги;
- 4.1.15. Производить начисление платежей «Собственникам» и «Нанимателям» жилых помещений за услуги, установленные настоящим договором, и выставять счет на оплату в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- 4.1.16. Обеспечивать сбор установленных настоящим договором платежей. Вести претензионно-исковую работу с «Собственниками» и «Пользователями», которые не осуществляют своевременную оплату по настоящему договору;
- 4.1.17. Ежегодно доводить до сведения «Собственников» информацию, путем размещения на досках объявлений возле входа в подъезд, либо в счетах на оплату за жилье, об адресах и номерах телефонов «Управляющей организации», обслуживающих организаций, аварийных служб и организаций, с которыми заключены договоры в целях управления «Домом»;
- 4.1.18. Производить осмотр общего имущества, расположенного в местах общего пользования (находящегося за пределами жилых и нежилых помещений принадлежащих «Собственникам» и «Пользователям») не реже чем два раза в год, перед запуском отопления и после окончания отопительного сезона. После произведенного осмотра общего имущества, проинформировать уполномоченное «Собственниками» лицо или всех «Собственников» о результатах осмотра и мероприятиях необходимых для устранения выявленных дефектов, а так же о необходимости «Собственникам» принять на общем собрании решение о проведении конкретных видов ремонтных работ, принятия решения о поручении их

выполнения «Управляющей организации», принятия решения о финансировании этих работ и услуг «Собственниками».

4.2. «Управляющая организация» вправе:

4.2.1. Взыскивать в судебном порядке с «Собственников» задолженность по настоящему договору, а также пеню, начисленную в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором;

4.2.2. Прекратить предоставление услуг и выполнение работ по настоящему договору в случае не внесения «Собственниками» платы установленной в настоящем договоре, и достижения общей суммы задолженности «Собственников» по договору более чем сумма начислений за три месяца;

4.2.3. Требовать в претензионном и судебном порядке возмещения «Собственниками», «Пользователями» и иными лицами, пользующимися помещениями «Дома», ущерба и убытков, причиненных «Управляющей» организации или общему имуществу «Дома» вследствие действий, либо бездействия «Собственников» и иных лиц, пользующихся помещениями «Дома»;

4.2.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Дома» в объемах и на условиях установленных настоящим договором;

4.2.5. Вести дополнительную работу с арендаторами общего имущества. А именно: от имени и за счет «Собственников» заключать договоры на использование общего имущества «Дома» с юридическими и физическими лицами; вести расчеты по данным договорам; вести претензионную и судебную работу по взысканию задолженности по указанным договорам. Денежные средства полученные «Управляющей организацией» по указанным договорам не являются доходом «Управляющей организации» и подлежат использованию их на содержание и ремонт общего имущества «Дома» для достижения цели безопасного и комфортного проживания «Собственников» и «Пользователей». За ведение указанной дополнительной работы с арендаторами «Управляющая организация» оставляет себе на покрытие расходов, связанных с выполнением данного поручения, не более тридцати процентов от цены договоров указанных в данном пункте;

4.2.6. Учитывая интересы «Собственников» и «Пользователей» самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору.

4.2.7. В случае возникновения угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в «Доме» перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения, с последующим уведомлением «Собственников» в течение 1 месяца с момента проведения соответствующих работ, путем размещения на досках объявлений возле входа в подъезд, либо в счетах на оплату за жилье.

4.2.8. Временно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу «Собственников» для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а так же других услуг по настоящему договору. Использование помещений «Управляющей организацией» осуществляется безвозмездно, а так же может осуществляться лично, либо организациями находящимися в договорных отношениях с «Управляющей организацией».

4.2.9. «Управляющая организация» вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственников» и ее производственных возможностей.

4.2.10. «Управляющая организация» вправе по своему усмотрению выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные перечнем, Приложением №1 к договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни или здоровья граждан, устранением последствий аварии или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Собственников», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать «Собственников» путем размещения информации на досках объявлений возле входа в подъезд, либо в счетах на оплату за жилье. Выполнение таких работ и оказание услуг осуществляется за счет средств «Собственников», поступивших на содержание и ремонт общего имущества.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. «Собственники» обязаны:

4.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах:

- на содержание общего имущества «Дома» путем внесения платы за содержание и ремонт помещения;
- на капитальный ремонт многоквартирного дома путем внесения платежей на аккумулирующий счет (резервный фонд);

4.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с общим имуществом, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила

содержания и пользования жилыми помещениями, общим имуществом, другим оборудованием находящемся в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не допускать выполнения в помещениях работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования.

4.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения и захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердаков, подвалов, балконов и лоджий, других мест общего пользования, не устанавливать в местах общего пользования несанкционированные перегородки, выполнять другие требования пожарной безопасности;

4.3.5. Возмещать «Управляющей организации» расходы, возникшие в связи с допущенными по вине «Собственника» нарушениями правил пожарной безопасности, повлекшие за собой причинение ущерба общему имуществу «Собственников» и третьим лицам;

4.3.6. Содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического, электрического оборудования, находящегося внутри него и не относящегося к общему имуществу;

4.3.7. Не допускать выполнения работ и не совершать иные действия, приводящие к порче или изменению характеристик электрического и инженерного оборудования, жилых помещений, общего имущества или конструкций «Дома», загрязнению придомовой территории. В противном случае возмещать расходы по ремонту поврежденных жилых (нежилых) помещений, общего имущества «Дома» и расходы на уборку загрязненной придомовой территории;

4.3.8. Обеспечивать доступ «Управляющей организации» в помещения «Собственника» для исполнения настоящего договора;

4.3.9. В случае временного отсутствия в помещении, сообщать в «Управляющую организацию» место своего нахождения, свой контактный телефон, телефон и адрес родственников (доверенных лиц), на случай необходимости принятия мер по ликвидации аварийной ситуации. В случае непредоставления такой информации обязуется возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;

4.3.10. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем, и в полном объеме вносить плату по настоящему договору;

4.3.11. В случае предоставления «Собственником» своего помещения в пользование третьим лицам, сообщать об этом в «Управляющую организацию»;

4.3.12. Своевременно, не позднее 3-х дней с момента наступления события, представлять «Управляющей организации» сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с «Собственником»;
- о проводимых с помещениями сделках, приводящих к смене «Собственника», или смене «Пользователя»;

4.3.13. Не устанавливать, не подключать и не допускать одновременное использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность, которых превышает указанные в технической документации «Дома» возможности внутридомовой электрической сети (не более 2,5 кВт в газифицированных домах, не более 4 кВт в домах, оборудованных электроплитами).

4.3.14. Не устанавливать механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, отопительные приборы (в том числе дополнительные секции), отключающие, регулирующие устройства и иное оборудование на общее имущество в жилых и нежилых помещениях, а также в местах общего пользования самостоятельно (т.е. своими силами или с привлечением сторонней организации без разрешительной документации и письменного согласования с «Управляющей организацией»), а так же без оформления акта передачи установленного оборудования на управление «Управляющей организации». В противном случае с данного имущества снимается статус общего имущества и «Собственник» или «Пользователь», допустивший нарушение настоящего пункта договора, обязуется самостоятельно нести обязанность по содержанию и ремонту данного имущества, а так же обязуется нести полную ответственность за ущерб причиненный в результате установки и использования такого имущества.

4.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее «Собственнику», дееспособных граждан с условиями настоящего договора и требовать их соблюдения. При заключении договора социального найма жилого помещения или другого договора по предоставлению помещения в пользование, «Собственник» обязан информировать нанимателей или других пользователей об условиях настоящего договора;

4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения «Управляющей организацией» не установленных настоящим договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине «Собственника» или «Пользователя», либо в связи с нарушением «Собственником» или «Пользователем» настоящего договора, указанные работы проводятся за счет «Собственника» или «Пользователя», допустившего нарушение путем дополнительной оплаты;

4.3.17. Члены семьи «Собственника», проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено письменным соглашением между «Собственником» и членами семьи и данное соглашение предоставлено в «Управляющую организацию».

4.3.18. До 01 ноября текущего года утверждать на общем собрании «Собственников» годовой план мероприятий на следующий год с перечнем, объемом услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества «Дома», с условиями их выполнения, а так же устанавливать соответствующий этому плану размер оплаты за ремонт и содержание общего имущества «Дома», в том числе капитальный ремонт, а так же иные услуги по настоящему договору. «Стороны» пришли к соглашению, что в случае не представления «Управляющей организации» до 01 ноября текущего года утвержденного «Собственниками» годового плана мероприятий на следующий год, «Управляющая организация» самостоятельно разрабатывает данный план и в срок до 01 февраля следующего за текущим годом представляет его на утверждение Собственникам, а так же устанавливает соответствующий этому плану размер платы. При установлении размера платы «Управляющая организация» руководствуется рекомендованными администрацией города Комсомольска-на-Амуре тарифами для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание жилья», «текущий ремонт»; плата за капитальный ремонт устанавливается в размере платы за «найм» для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма;

4.3.19. Согласовывать с органом местного самоуправления все проводимые переустройства и перепланировки в помещениях и уведомлять о них в письменном виде «Управляющую организацию»;

4.3.20. Самостоятельно осуществлять осмотр общего имущества «Дома», находящегося в жилых и нежилых помещениях, принадлежащих «Собственникам», либо делать письменную заявку в «Управляющую организацию» на осмотр данного имущества специалистами «Управляющей организации». В случае выявления неисправности общего имущества, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении «Собственника», незамедлительно сообщать об этих неисправностях в «Управляющую организацию».

4.3.21. Направлять в «Управляющую организацию» уведомление о проведении общего собрания «Собственников», со всеми приложениями, по форме уведомления «Собственников» о проведении такого собрания.

4.3.22. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества «Собственников» путем заключения настоящего договора и исполнения обязанностей установленных в нем в соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания.

4.3.23. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4.3.24. По требованию «Управляющей организации» предоставить копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на занимаемое помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у «Собственника» по настоящему договору однократно.

4.4. «Собственник» вправе:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом в «Доме» в соответствии с его назначением;

4.4.2. Осуществлять контроль над деятельностью «Управляющей организации» по исполнению настоящего договора в порядке установленном договором;

4.4.3. Требовать в установленном действующим законодательством порядке от «Управляющей организации», при наличии вины последней, перерасчета платежей за работы (услуги) по настоящему договору, в связи с несоответствием работ (услуг) перечню, составу, периодичности и качеству работ (услуг) установленных настоящим договором;

4.4.4. Самостоятельно, в конце календарного года, на общем собрании «Собственников» определять и утверждать перечень, объем услуг, работ и условия их выполнения. Изменения перечень, объем услуг, работ и условия их выполнения (Приложение №1), оказываемых «Управляющей организацией» в рамках

настоящего договора, при условии установления размера ежемесячных обязательных платежей для финансирования работ и услуг;

4.4.5. Вносить в «Управляющую организацию» письменные конструктивные предложения по совершенствованию управления «Домом»;

4.4.6. Решением общего собрания «Собственников», принятым не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов Собственников, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом в случае не выполнения «Управляющей организацией» условий данного договора.

4.4.7. Получать полную и достоверную информацию о деятельности в рамках настоящего договора «Управляющей организации» и ее контрагентах привлекаемых для исполнения условий настоящего договора.

4.4.8. В согласованные с ответственными лицами «Управляющей организации» сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору (в том числе проведения соответствующей экспертизы).

4.4.9. Требовать от «Управляющей организации», в части взятых ей на себя обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5. Цена договора

5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества «Дома», а так же Приложение №1, определяющее перечень, объем услуг, работ и условия их выполнения, утверждены общим собранием «Собственников» при утверждении условий настоящего договора.

5.2. В состав платы по настоящему договору включается плата за услуги по управлению «Домом», содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества «Дома».

5.3. Размер обязательного ежемесячного платежа для каждого «Собственника» помещений рассчитывается исходя из перечня работ и услуг оказываемых «Управляющей организацией», и определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество «Дома»;

5.4. На момент подписания данного договора цена, оказываемых «Управляющей организацией» услуг, устанавливается в размере, рекомендованном администрацией города Комсомольска-на-Амуре Постановлением от 19.11.2009 № 2937-па для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание жилья», «текущий ремонт»; плата за капитальный ремонт устанавливается в размере платы за «найм» для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма. Установленный размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок до изменения Постановления от 19.11.2009 № 2937-па;

5.5. Размер обязательного ежемесячного платежа может быть изменен на основании решения общего собрания «Собственников», исходя из утвержденного годового плана мероприятий на следующий год по ремонту и содержанию общего имущества «Дома»;

5.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае не принятия «Собственниками» решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества «дома» до 01 ноября текущего года, «Управляющая организация» принимает стоимость услуг по данному договору на следующий год в размере, рекомендованном администрацией города Комсомольска-на-Амуре для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание жилья», «текущий ремонт»; плата за капитальный ремонт устанавливается в размере платы за «найм» для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма. Размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок не менее чем один год;

5.7. Обязательный ежемесячный платеж вносится «Собственником» - физическим лицом в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежного документа, представляемого «Управляющей организацией», «Собственником» - юридическим лицом в срок до 15 числа текущего месяца, на основании счета на предоплату. Счет фактура является документом подтверждающим факт оказания услуги по настоящему договору для «Собственника» – юридического лица. Допускается авансовое внесение платежей в счет будущих месяцев;

5.8. Не использование помещения «Собственником» не является основанием для не внесения платы по настоящему договору;

5.9. «Управляющая организация» обязана разместить информацию об изменении размера обязательного ежемесячного платежа по настоящему договору не позднее, чем за 30 дней до начала действия новых расценок;

5.10. «Управляющая организация» обязана информировать «Собственников» о местах, где можно произвести оплату.

5.11. «Собственники» не вправе требовать перерасчет оплаты, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. Формирование резервного фонда

6.1. В целях осуществления накопления денежных средств для организации работ капитального характера, «Собственники» поручают «Управляющей организации» производить начисление, организовать прием, вести учет поступивших и израсходованных денежных средств, а так же производить накопление поступивших по этой статье средств на специально открытом (резервном) расчетном счете «Управляющей организации».

6.2. Для эффективного использования денежных средств, находящихся на резервном расчетном счете, «Собственники» дают согласие на их использование «Управляющей организацией» для проведения работ капитального характера в пределах перечня многоквартирных домов, обслуживаемых «Управляющей организацией», с условием полной возвратности использованных сумм денежных средств на момент принятия «Собственниками» решения о необходимости проведения капитального ремонта.

6.3. «Управляющая организация» несет ответственность по своевременному и в полном объеме предоставлению денежных средств накопленных в резервном фонде для проведения капитального ремонта по решению «Собственников».

6.4. Сумма поступлений в резервный фонд и предложения по их использованию доводится «Управляющей организацией» до «Собственников» в составе отчета п.7.4. Договора.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. «Управляющая организация» является подконтрольной общему собранию «Собственников».

7.2. «Собственники» решением общего собрания назначают уполномоченное лицо из числа «Собственников», которое будет осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по данному договору;

7.3. Уполномоченный общим собранием «Собственник» осуществляет контроль путем принятия участия в подписании актов выполненных работ, а также подписания ежегодного отчета «Управляющей организации» об оказанных работах и услугах в рамках настоящего договора;

7.4. «Управляющая организация» ежегодно до 01 апреля представлять уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении договора за прошедший календарный год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств «Собственников» начисленных и поступивших «Управляющей организации» в отчетный период, перечень исполненных «Управляющей организацией» обязательств (работ и услуг), а так же сумма средств накопленных для капитального ремонта общего имущества (резервный фонд), основания для изменения взятых на себя обязательств;

8. Ответственность сторон

8.1. Ответственность «Управляющей организации»:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых «Управляющей организацией» по настоящему договору, она несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором;

8.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность за своевременное предоставление отчетов о выполнении своих обязательств;

8.1.3. «Управляющая организация» несет ответственность за качество оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору. В случае обнаружения недостатков в качестве выполненных работ «Управляющая организация» производит устранение выявленных недостатков.

8.1.4. «Управляющая организация» несет ответственность в рамках действующего законодательства в случае причинения ущерба работниками «Управляющей организации» при исполнении ими своих трудовых обязанностей.

8.1.5. «Управляющая организация» не несет ответственность в случаях:

- «Управляющая организация» освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему договору, а также освобождается от возмещения причиненного ущерба, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины кого-либо из «Собственников», либо «Пользователей» помещений, в том числе вследствие ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей, а так же в других случаях предусмотренных действующим законодательством;

- «Управляющая организация» не несет ответственность за качество оказываемых по настоящему договору услуг и выполняемых работ в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» и не принятия «Собственниками» решения о его ремонте. Факт истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» устанавливается «Собственниками» на общем собрании, либо «Управляющей организацией» по результатам осмотра общего имущества, либо другой специализированной организацией привлеченной «Собственниками» для дачи заключения, либо органами государственной власти, уполномоченными осуществлять контроль и надзор за качеством содержания многоквартирных домов.

- «Управляющая организация» не несет ответственности за ущерб, который возникает для «Собственников» вследствие недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества.

- «Управляющая организация» не несет ответственности не возмещает ущерб возникший по вине третьих лиц, в результате вандализма, кражи, поджога, и т.п.

8.2. Ответственность «Собственника»:

8.2.1. «Собственники», не обеспечившие допуск представителей «Управляющей организации» и (или) специалистов организаций, с которыми «Управляющая организация» заключила договор во исполнение настоящего договора, для устранения аварии и производства ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Собственниками», «Управляющей организацией» и другими лицами;

8.2.2. «Собственники», не исполнившие обязанности предусмотренные пунктом 4.3.20. настоящего договора, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие аварии инженерных систем, расположенных внутри помещения, перед «Собственниками», «Управляющей организацией» и другими лицами;

8.2.3. В случае нарушения «Собственником» сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, в соответствии с действующим законодательством «Собственник» уплачивает «Управляющей организации» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно;

8.2.4. «Собственники» и «Пользователи» помещений несут ответственность за нарушение ими требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством;

8.2.5. «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по поручению «Собственников».

9. Порядок разрешения споров

9.1. Стороны пришли к соглашению об обязательности досудебного порядка урегулирования спора. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с его исполнением, разрешаются сторонами путем досудебного порядка. В том случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон;

9.2. Все претензии (жалобы, заявления) «Собственника» или иного «Пользователя» помещениями «Дома», предъявляются «Управляющей организации» в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в журнале регистрации «Управляющей организации»;

9.3. «Управляющая организация» в десятидневный срок представляет ответ на претензии (жалобы, заявления) «Собственника» или иного «Пользователя» помещениями «Дома».

9.4. Все претензии, предписания, предупреждения, рекомендации «Управляющей организации» вручаются «Собственнику» или «Пользователю» в письменном виде, за подписью получателя.

10. Форс-мажор

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменения действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств по договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

11. Порядок подписания договора, срок его действия, порядок внесения изменений в договор

11.1. Настоящий договор является смешанным, с множественностью лиц. Акцептование (подписание) настоящего договора «Собственниками» может осуществляться путем подписания его Приложения № 2, либо путем непосредственного подписания экземпляра договора.

11.2. Договор заключен сроком на один год;

11.3. Все изменения и дополнения в настоящий договор вносятся путем составления письменного соглашения, подписанного «Управляющей организацией» и не менее двух третей «Собственников»;

11.4. Настоящий договор автоматически расторгается с «Собственником» с момента прекращения у него права собственности на помещение в «Доме» и представления в «Управляющую организацию» подтверждающих документов;

11.5. При отсутствии заявлений одной из «Сторон» о прекращении настоящего договора за два месяца до окончания срока его действия, он считается продленным на тех же условиях на то же срок. Возможна неоднократная пролонгация.

12. Прочие условия

12.1. Собственник муниципального имущества, администрация города Комсомольска-на-Амуре, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, переуступает «Управляющей организации» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися жилыми помещениями «Собственника» (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

12.2. Решение общего собрания «Собственников» о создании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, в течение календарного года, не является основанием для расторжения настоящего договора.

Приложение № 1 перечень работ и услуг, связанных с содержанием и текущим ремонтом «Дома»

Приложение № 2 реестр подписей «Собственников» о заключении договора управления многоквартирным домом.

13. Реквизиты сторон

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью

«Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству»

681000, г. Комсомольск-на-Амуре

пр. Ленина, д.42/5, 53-37-13

ИНН/КПП 2703048232/270301001

Дальневосточный банк Сбербанк РФ

р/счет 40702810770050002636

к/счет 30101810600000000608

БИК 040813608

ОГРН 1027700132195

«Собственники» помещений

многоквартирного дома № 38

по ул. Кирова

г. Комсомольска-на-Амуре

Директор

С.И. Зимин



ПЕРЕЧЕНЬ
работ, связанных с содержанием общего имущества
многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Служба заказчика по ЖКХ»

N п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
1.	Управление многоквартирным домом	
1.1.	Планирование работ по проведению технических осмотров, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подготовке его к сезонной эксплуатации	постоянно
1.2.	Выбор в установленном порядке подрядных и ресурсоснабжающих организаций по выполнению работ, услуг и поставке ресурсов для предоставления жилищно-коммунальных услуг	постоянно
1.3.	Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по комплексному содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подготовке его к сезонной эксплуатации, с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов для предоставления жилищно-коммунальных услуг требуемых объемов, качества и стоимости и контроль их исполнения	постоянно
1.4.	Организация начисления и сбора платы за содержание и ремонт жилых помещений и предоставление коммунальных услуг	постоянно
1.5.	Работа с нанимателями и собственниками жилых помещений: - прием заявок, обращений и жалоб граждан, контроль за их выполнением; - оформление документов для регистрации граждан по месту жительства или месту пребывания; - расчет платы за ЖКУ с учетом предоставленных льгот на оплату жилья и коммунальных услуг, выполнение перерасчетов платы за ЖКУ в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность; - взыскание задолженности по оплате за ЖКУ; - представление информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе и по изменениям в жилищном законодательстве, о ценах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги; - ежегодное проведение отчетных собраний с жителями	постоянно
1.6.	Ведение базы данных технического состояния многоквартирного дома, осмотров и проведенных ремонтов, аварий, базы данных начисления платежей, технической документации, подомового учета доходов и расходов по содержанию и ремонту многоквартирного дома	постоянно
2.	Санитарное содержание домохозяйства	
2.1.	Уборка тротуаров и дворовых территорий:	
2.1.1.	В летний период: - подметание - уборка газонов	1 раз в 3 суток 2 раза в неделю

	- покос и уборка травы	2 раза в год
	- сгребание и переноска опавших листьев	2 раза в год
2.1.2.	В зимний период: - очистка территорий от снега - очистка территорий от наледи и льда - подметание свежеснегавшего снега	1 раз в 3 суток 1 раз в неделю 1 раз в сутки во время снегопада
2.2.	Уход за элементами внешнего благоустройства: - за зелеными насаждениями (посадка, формовка, вырезка суши); - за детскими площадками, малыми архитектурными формами, спортивными сооружениями, скамейками, ограждениями, бельевыми площадками; - озеленение территории	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
2.3.	Очистка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.4.	Санитарное содержание надворных туалетов и наливных помоек: - очистка пола от нечистот и подметание пола; - мытье пола в туалете с помощью метлы и смыванием дезраствором в теплый период; - побелка стен туалета высотой 1 м от пола; - сгребание мусора с решеток наливных помоек, переноска и погрузка в контейнер или на транспорт; - дезинфекция и дезинсекция выгребной ямы туалета в теплый период; - подметание и очистка территорий вокруг туалета, 4 м от стен; - подсыпка песком территорий вокруг туалета в зимний период; - механизированная разработка и погрузка наливных помоек, уборка места наливной помойки вручную (при отсутствии коробов); - раскайловка наливных помоек	1 раз в сутки 1 раз в неделю 2 раза в год ежедневно в теплый период еженедельно ежедневно 2 раза в месяц не реже 1 раза в неделю по мере наполняемости
2.5.	Уборка внутридомовых мест общего пользования: - влажное подметание лестничных площадок и маршей 1, 2 этажей; - влажное подметание лестничных площадок и маршей с 3 по 5 этаж; - влажное подметание лестничных площадок и маршей с 6 этажа и выше; - влажное подметание перед загрузочными камерами; - мытье лестничных площадок и маршей 1, 2 этажей в теплый	ежедневно 2 раза в неделю 1 раз в неделю ежедневно 2 раза в месяц

	<p>период;</p> <ul style="list-style-type: none"> - мытье лестничных площадок и маршей с 3 этажа и выше в теплый период; - влажная протирка подоконников; - очистка металлической решетки и приемка, уборка площадки перед входом в подъезд; - уборка чердаков, подвалов, технических подпольев, элеваторных; - проведение дератизации подвалов, чердаков, технических подпольев, помещений элеваторных узлов; - удаление с крыш снега и наледей; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев 	<p>2 раза в теплый период</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>
2.6.	<p>Санитарное содержание мусоропроводов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - профилактический осмотр; - удаление мусора из мусороприемных камер в контейнер; - уборка мусороприемных камер; - уборка загрузочных клапанов мусоропроводов; - мойка нижней части ствола и шибера; - очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; - дезинфекция и дератизация мусоросборника 	<p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>3 раза в год</p> <p>4 раза в год</p> <p>1 раз в квартал</p>
2.7.	Очистка дымоходов и вентиляционных каналов	1 раз в год
2.8.	Вывоз ТБО	по утвержденному графику
2.9.	Освещение мест общего пользования (лестничных клеток, подъездов, подвалов, чердаков, площадок перед входом в подъезд)	по мере необходимости
3.	Содержание лифтов	
3.1.	<p>Техническое обслуживание лифтов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - периодические осмотры; - аварийно-техническое (диспетчерское) обслуживание (освобождение пассажиров из остановившихся лифтов и пуск их в работу) 	<p>1 раз в месяц</p> <p>по мере необходимости</p>
3.2.	<p>Санитарное содержание лифтов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уборка кабин лифтов, очистка снаружи ограждений лифтовых шахт; - освещение кабин лифтов, машинного помещения; - поддержание температурно-влажностного режима в машинном, блочном помещениях и шахте лифта 	<p>ежедневно</p> <p>постоянно</p> <p>постоянно</p>

3.3.	<p>Техническое диагностирование и обследование лифтов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - техническое освидетельствование лифтов (оценка содержания лифтов в технически исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную работу); - диагностическое обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы 	<p>1 раз в год</p> <p>после 25 лет эксплуатации</p>
4.	<p>Содержание энергетического (насосного) оборудования (тепловые пункты, повысительные насосы и т.д.)</p>	<p>постоянно</p>
5.	<p>Технические осмотры отдельных элементов общего имущества многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - крыши; - конструктивные элементы жилых домов, систем водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления, внутридомового газового оборудования, электрооборудования после аварийных повреждений, пожаров, стихийных явлений; - деревянные конструкции и столярные изделия в период подготовки к сезонной эксплуатации; - каменные; - железобетонные конструкции; - панели полносборных зданий, межпанельные стыки; - печи, дымоходы, дымовые трубы; - вентиляционные каналы шахты; - системы дымоудаления и пожаротушения; - мусоропроводы; - места общего пользования, фасады, цоколя (состояние конструктивных элементов, облицовки и штукатурки окрашенных поверхностей перил и ограждающих решеток на окнах лестничных клеток); - детские площадки, архитектурные формы, спортивные сооружения, скамейки, ограждения и контейнерные площадки; - системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения, внутреннего водоотвода с крыш зданий; - системы центрального отопления; - общедомовые электрические сети, этажные щитки, ВРУ вводных и этажных шкафов, электродвигатели, светильники; - общедомовое внутреннее газовое оборудование; - подготовка фасадов зданий к праздникам 	<p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>ежемесячно</p> <p>ежемесячно</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p>
6.	<p>Устранение мелких неисправностей общего имущества многоквартирных домов, а также наладка и регулировка</p>	

	внутридомовых инженерных систем	
6.1.	<p>При проведении технических осмотров:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в запорной арматуре, набивка сальников, уплотнение сгонов, устранение засоров, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.); - 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 воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.); - устранение незначительных неисправностей электро-технических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования (подвальных и чердачных), смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.); - устранение незначительных неисправностей внутридомового газового оборудования, включая бытовые газовые плиты; - проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - проверка заземления ванн; - мелкий ремонт печей (укрепление предтопочных листов, дверей); - промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др. в местах протечек кровель; - мелкий ремонт электропроводки; - осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения (с устранением мелких неисправностей) 	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p>
6.2.	<p>При подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - снятие пружин на входных дверях; - консервация системы отопления; - ремонт оборудования детских, спортивных, бельевых и контейнерных площадок; - мелкий ремонт кровель 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p>
6.3.	<p>При подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период</p> <ul style="list-style-type: none"> - утепление чердачных перекрытий; - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

- укрепление и ремонт парапетных ограждений;	по необход.
- ремонт слуховых окон и жалюзи;	по необход.
- ремонт, регулировка и испытание систем отопления;	1 раз в год
- ремонт печей;	1 раз в год
- утепление тепловых узлов;	1 раз в год
- утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;	1 раз в год
- замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования;	1 раз в год
- проверка состояния продухов в цоколях зданий и их закрытие;	1 раз в год
- установка доводчиков или пружин на входных дверях;	1 раз в год
- ремонт и укрепление входных дверей;	1 раз в год
- мелкий ремонт кровель;	по необход.
- промывка и опрессовка системы отопления;	1 раз в год
- регулировка и наладка систем отопления;	1 раз в год
- регулировка и наладка системы вентиляции;	1 раз в год
- регулировка и наладка систем автоматического пожаротушения	1 раз в год

ПЕРЕЧЕНЬ

работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Служба заказчика по ЖКХ»

N п/п	Наименование объекта проведения работ	Вид работ	Периодичность
1	2	3	4
1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, входов в подвалы, ремонт просевших отмосток	по мере необходимости
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	по мере необходимости
3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска, утепление чердачных	по мере необходимости

		перекрытий	
4.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена металлических свесов, ремонт, изготовление и замена водосточных труб, укрепление водосточных труб, колен и воронок, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	по мере необходимости
5.	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	по мере необходимости
6.	Перегородки в местах общего пользования	Усиление, смена, заделка отдельных участков	по мере необходимости
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов, усиление и ремонт ограждений лестничных маршей	по мере необходимости
8.	Полы в местах общего пользования	Восстановление или замена отдельных участков	по мере необходимости
9.	Печи	Устранение неисправностей	по мере необходимости
10.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	1 раз в 5 лет
11.	Внутренняя система отопления	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	по мере необходимости
12.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, прочистка канализационного лежачка и выпусков	по мере необходимости
13.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	Установка, замена и восстановление работоспособности, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	по мере необходимости
14.	Система внутридомового газового оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы внутридомового газового оборудования, включая бытовые газовые плиты	по мере необходимости
15.	Внутренняя система вентиляции	Замена и восстановление работоспособности	по мере необходимости
16.	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности стволов и других элементов мусоропровода	по мере необходимости
17.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений, площадок и навесов для контейнеров- мусоросборников, дворовых уборных, мусорных ящиков и	по мере необходимости

		контейнеров	
18.	Специальное общедомовое оборудование жилых зданий	Работы, производимые специализированными предприятиями по договорам с управляющей компанией по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями, либо соответствующими отраслевыми ведомствами и согласованные государственными надзорными органами, на следующих видах инженерного оборудования: - внутридомовое газовое оборудование, системы дымоудаления и пожаротушения, лифты, общедомовые приборы учета расхода энергоресурсов, системы диспетчеризации, коллективные телевизионные антенны	по мере необходимости

Примечание:

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества многоквартирного дома или его отдельных элементов.

Протокол
общего внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного
дома № 38 по ул. Кирова,
проведенного в форме заочного голосования

28 сентября 2010г.

г. Комсомольск-на-Амуре

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: собственник
квартиры № _____

Дата начала голосования: 1 сентября 2010г.

Дата окончания приема решений собственников помещений: 18-00 часов 27 сентября 2010г.

Место (адрес) передачи решений собственников: ул. Ленина, 42/5, ООО «Служба заказчика по ЖКХ»

Дата и место подсчета голосов: 28 сентября 2010г. 10 - 00 часов, ул. Ленина, 42/5,
ООО «Служба заказчика по ЖКХ»

Общее количество голосов в многоквартирном доме – 1000

Количество голосов собственников, принявших участие в голосовании – 549,27 голосов или
54,92 %.

Кворум имеется. Общее собрание правомочно.

Повестка дня.

1. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией
2. Выбор управляющей организации – ООО «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству»
3. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом и заключение договора управления
4. Определение места для информирования собственников о проведении общих собраний и принятых решений – информационные доски на подъездах многоквартирных домов
5. Утверждение места хранения протоколов и других документов, связанных с управлением многоквартирным домом – ООО «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству», ул. Ленина, 42/5
6. Принятие решения о необходимости проведения капитального и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в пределах поступивших денежных средств от собственников помещений многоквартирного дома, согласно утвержденного собственниками плана ремонта
7. Установление величины платы за содержание и текущий ремонт жилья в размерах рекомендуемых администрацией города Комсомольска – на - Амуре для нанимателей жилых помещений. Установление величины платы за капитальный ремонт в пределах рекомендуемого размера платы за «найм жилья» для нанимателей жилых помещений

1. По первому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 421,63 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 127,64 голосов

Решение принято.

2. По второму вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать управляющую организацию – ООО «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству»

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 398,7 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 150,57 голосов

Решение принято.

3. По третьему вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключить договор управления

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 549,27 голосов; «ПРОТИВ»- 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

Решение принято.

4. По четвертому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Определить для информирования собственников о проведении общих собраний и принятых решений – информационные доски на подъездах многоквартирных домов

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 549,27 голосов; «ПРОТИВ»- 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

Решение принято.

5. По пятому вопросу собственники помещений :

РЕШИЛИ: Утвердить место хранения протоколов и других документов, связанных с управлением многоквартирным домом – ООО «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству», ул. Ленина, 42/5

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 436,52 голосов; «ПРОТИВ»- 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 112,75 голосов

Решение принято.

6. По шестому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Считать необходимым проведение капитального и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в пределах поступивших денежных средств от собственников помещений многоквартирного дома, согласно утвержденного собственниками плана ремонта.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 436,52 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» -112,75 голосов.

Решение принято.

7. По седьмому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Установить величину платы за содержание и текущий ремонт жилья в размерах рекомендуемых администрацией города Комсомольска – на - Амуре для нанимателей жилых помещений. Установить величину платы за капитальный ремонт в пределах рекомендуемого размера платы за «найм жилья» для нанимателей жилых помещений

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 549,27 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

Решение принято.

Инициатор общего собрания: _____ / _____ / кв. № _____

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов:

_____ / _____ / кв. № _____

_____ / _____ / кв. № _____

Протокол заверяю:

Собственник помещения кв. № _____ / _____ / _____