ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург 01.05.08 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №2 Московского района», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Смольнякова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник («физическое», «юридическое лицо»)

Карпова Инесса Владиславовна

Ф.И.О. собственника (ов) и законных представителей несовершеннолетних детей,

40 03 331623 выдан 27.01.2003 г.

серия, номер паспорта, когда и кем выдан

Зубцовским РОВД СПб

Свид-во 78-АЗ № 209413 от 13.10.04г

наименование юридического лица, реквизиты свидетельства о государственной регистрации

помещения жилого кв. № 5 S=90,8 м²

номер квартиры, общая площадь квартиры, жилая площадь квартиры

являющимся собственником на основании

наименование правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности

помещения нежилого

расположение нежилого помещения, наименование и реквизиты документа

именуемый в дальнейшем Собственник, действующий на основании принятого решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома (Протокол № от г), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Кузнецовская, 38 (далее – Многоквартирный дом) в отношении Помещений. В том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг, согласно настоящему Договору, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2 Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,

б) В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и г. Санкт – Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении), вывозу твердых бытовых отходов (нужное подчеркнуть), в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами – собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее – Пользователи), жилые помещения следующих коммунальных услуг: электроэнергия на общедомовые нужды (коммунальное освещение, лифты), холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 (далее – Правила), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам»,

№ 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам»,
утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, Постановлением Губернатора г. Санкт – Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Санкт – Петербурга, регулирующими вопросы содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования за двое суток.

2.1.5 Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно – финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанными с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирным доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7 Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику через абонентский почтовый шкаф или с доставкой в помещение письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.8. Получать денежные средства (субсидии, финансовые помощи), предоставляемые собственникам жилых помещений Многоквартирного дома в соответствии с законодательством г. Санкт – Петербурга, и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением.

2.1.9. Своевременно информировать об изменении размера платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

2.1.10. Организовать начисления и осуществление сбора платы со всех собственников, арендаторов и собственников нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление жилищно - коммунальных и иных услуг в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденными в г. Санкт – Петербурге ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания собственников помещений, обеспечивая предоставление и выдачу счетов в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.11. Обеспечивать Собственника помещений информацией (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) об организациях – Поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения собственником обязательств о оплате жилищно-коммунальных услуг, и иных затрат на восстановление поврежденного по вине Собственника и членов его семьи общего имущества.

2.2.6. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованные Сторонами настоящего Договора время, своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущей ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг в 10-ти-дневный срок.

2.3.4. Своевременно извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, зарегистрированных по месту жительства, и о наличии у лиц, проживающих в Многоквартирном доме, льгот для расчета платежей за предоставленные услуги. Уведомлять Управляющую организацию о вселении других граждан в качестве постоянно проживающих в жилые помещения собственника путем подачи письменного уведомления об этом в 10-ти-дневный срок.

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением, Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.3.6. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также использовать жилое помещение по целевому назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.3.7. Своевременно, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносить плату за жилищно-коммунальные и иные услуги, предоставляемые Собственнику, согласно выставленному Счету.

2.3.8. Содержать принадлежащее (ие) Собственнику помещение (я) с соблюдением действующих правил и норм.

2.3.9. Обеспечивать восстановление общего имущества в случае его повреждения по вине Собственника и членов его семьи.

2.3.10. Обеспечивать доступ в принадлежащее (ие) помещение (я) и к инженерным сетям общего имущества Многоквартирного дома должностным лицам Управляющей организации либо организации, имеющей право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимых ремонтных работ.

2.3.11. Содержать принадлежащее собственнику транспортное средство в соответствии с действующим законодательством (не препятствовать механизированной уборке территории и вывозу мусора, не парковать транспортное средство ближе, чем на 5 метров от фасада здания, не размещать транспортное средство на газонах и детских площадках).

2.3.12. Собственники, владельцы собак и кошек обязаны поддерживать санитарное состояние в домах и на прилегающих территориях. При содержании собак и кошек запрещается загрязнение подъездов, лестничных клеток, лифтов, детских и спортивных площадок, дорожек и тротуаров. Лица, осуществляющие выгул собак, обязаны очистить указанные территории от экскрементов.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объеме, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течении первого квартала

текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий период.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п.2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. В данном многоквартирном доме максимально допустимая нагрузка составляет _____.

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без решения управляющей организации.

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменение в внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке в техническую документацию на многоквартирный жилой дом, либо в технический паспорт жилого помещения.

2.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, с выше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение.

2.5.6. Производить переоборудование и перепланировку без согласования с Управляющей организацией и без соответствующего проекта.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и техническому ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении) при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами г. Санкт – Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

3.3. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом определяется пропорционально доли этого нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. Возложить на Управляющую организацию обязанность и уполномочить давать принципиальное согласие и согласовывать от имени собственников помещений размещение рекламоносителей любого вида на фасаде дома. Разрешать монтаж рекламоносителей только после получения согласования и подписания рекламодателями с Управляющей организацией договора на использование общего имущества дома (стены, несущие и ограждающие конструкции дома).

3.5. Изменение размера платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.6. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

3.7. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.8. При временном отсутствии граждан- Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитан исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.9. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4. Ответственность

4.1 Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, если данные решения приняты без учета предложений управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с п.2.1.8.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами

и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

4.4. При неуплате и (или) несвоевременном внесении платы в установленном размере за жилищно-коммунальные услуги, Собственник, арендатор, пользователь помещения уплачивает Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.5 Уплата неустойки (пени) не освобождает стороны от исполнения лежащих на них обязательств и устранения допущенных нарушений.

5. Изменение и расторжение Договора.

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственник вправе, на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее, чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.7. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организациии, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу. либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий Договор заключен с 01 мая 2008г до 01 мая 2011г , при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств №ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)». Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд многоквартирного дома соответствующей информации.

6.2 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Особые условия

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирным домом в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8. Прочие условия.

8.1 Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются судами общей юрисдикции и Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

по адресу: Кирасовская ул., д. 38
Год постройки 1939
Фундамент (тип и материал бут. лент.
Несущие стены (материал) кирпич
Перекрытия (материал) ж/б пл. 1500
Крыша (материал кровли, площадь) 1500
Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) 19
Несущие колонны (наличие, шт.)
Ограждающие несущие конструкции:
Окна в помещениях общего пользования (шт.) 33
Двери в помещениях общего пользования (шт.) 12
Иные конструкции
Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть)
Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____, АСПЗ, ПЗУ
Лифт пассажирский (кол-во) 4,
Лифт грузовой (кол-во) _____, иное оборудование
Нежилые помещения:
Подвальное помещение (площадь) 662
Техническое подполье (площадь)
Технический этаж (площадь)
Колясочные (шт., площадь)
Чердак (площадь) 1462
Технический чердак (площадь)
Лестницы, лестничные площадки (площадь) 4
Коридоры (площадь)
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) асф. 1568
газон 1996 г
Контейнерная площадка (площадь)
Элементы благоустройства
Детская, спортивная площадка
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):
Трансформаторная подстанция, иные объекты

Приложение 2

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества моногоквартирного дома, предоставляемых по Договору.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых 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 воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2.3. Консервация системы центрального отопления.
2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
3.2. Утепление чердачных перекрытий.
3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3.5 Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
3.8. Консервация поливочных систем.
3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.10 Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
4.1. Ремонт кровли в местах протечек кровли.
4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
4.4. Прочистка общедомовой канализации.
4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках, на общедомовых инженерных сетях.
4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
4.7. Проверка канализационных вытяжек.
4.8. Мелкий ремонт изоляции.
4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. прочие работы:
5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
5.8. Уборка общих помещений.
5.9. Удаление крупногабаритного мусора с контейнерных площадок.
5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
5.11. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
5.12. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5.13.Посыпка территорий песком в зимнее время.
5.14. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.

1) Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2) Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3) Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4) Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5) Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6) Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7) Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8) Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и д.р.)
9) Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10) Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая наносные установки в жилых зданиях).
11) Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12) Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
13) Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:
К общедомовым системам относятся:
- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

N п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусоропровод и лифт
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день	Через день	Через день	Через день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	-	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов		Ежедневно	-	Ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	-	2 раза в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	-	-		Ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	-	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год			
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю			
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год			
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год			

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	По графику
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мойка сменных мусоросборников	Через день
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9	Устранение засора	По мере необходимости

Приложение 3

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Водоотведение
4. Электроснабжение
5. Газоснабжение
6. Отопление

Предоставление коммунальных услуг осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему Законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности зда-	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения ил заявки жильцов.

Собственник	Управляющая организация
Баркова Инесса Викторовна	ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» 196135 г. Санкт-Петербург ул. Фрунзе дом 25 т/ф 371-41-47 ИНН/КПП 7810515297 781001001 ОГРН 1089847179971 р/сч 40702810216000005336 К/сч 30101810900000000790 Московский филиал ОАО «Банк Санкт-Петербург» Директор / Смольняков А.П./

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Жилкомсервис Московского района» ИНН 7810515297 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ