

Договор № 2-10

г. Санкт – Петербург

21 июля 2010г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Фрунзенского района», именуемое далее «Управляющая организация», в лице Генерального директора Семеновой Л.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Ярослава Гашека 30/5», именуемое далее «Товарищество», в лице Председателя Правления Товарищества Матвеева А.В., действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания членов Товарищества от 08 июня 2010 года, с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора.

1.1. Товарищество, реализуя своё право, предоставленное действующим на момент заключения договора законодательством РФ, и Уставом Товарищества передаёт, а Управляющая организация принимает и осуществляет определённые Уставом Товарищества, иными внутренними документами Товарищества и действующим законодательством РФ функции по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека 30/5 (далее Многоквартирный дом):

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004г. №843-пг, а также Правилами и нормами по технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170.
- по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме.
- по осуществлению иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным Домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.2. Заключение настоящего Договора не влечет за собой изменения Устава Товарищества в части, касающейся полномочий общего собрания членов Товарищества, правления и председателя правления Товарищества. Положения Устава Товарищества, которые посвящены правлению и председателю правления Товарищества на период действия настоящего Договора применяются исключительно в отношении Управляющей организации.

1.3. Функции по управлению многоквартирным домом, в котором создано товарищество, в пределах полномочий предоставленных настоящим Договором, считаются переданными Управляющей организации с момента подписания настоящего договора.

1.4. Заключение настоящего Договора не даёт Управляющей организации права рассматривать и принимать решения по вопросам, отнесенным Уставом Товарищества к компетенции общего собрания Товарищества, в том числе:

- заключение Товариществом договоров на сдачу в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламных носителей, размещение интернет оборудования, оборудования кабельного телевидения с использованием общего имущества Многоквартирного дома;
- передачи иных прав на общее имущество Многоквартирного дома;

- определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе распоряжение денежными средствами, полученными в результате размещения рекламных носителей, размещения интернет-оборудования, оборудования кабельного телевидения с использованием общего имущества Многоквартирного дома и сдачи в аренду общего имущества Многоквартирного дома.

1.5. Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Ярослава Гашека 30/5, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории приведены в Приложении №1 к Договору.

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставляемых по Договору,

соответствует законодательству РФ и г. Санкт – Петербурга и приведен в Приложении № 2 к Договору.

1.7. Требования к качеству предоставляемых услуг и выполняемых работ указаны в Приложениях №3-8

2. Полномочия, права и обязанности управляющей организации.

2.1. Управляющая организация осуществляет функции управления Многоквартирным домом, в котором создано Товарищество, в объёме, определенном Уставом Товарищества, иными документами Товарищества и действующим законодательством РФ, в том числе:

- а) ведение бухгалтерского учёта от имени Товарищества;
- б) управление расчётным счётом Товарищества, в том числе право подписи банковских документов;
- в) составление и направление бухгалтерской отчётности Товарищества в уполномоченные налоговые органы;
- г) управление и обеспечение эксплуатации, осуществление деятельности по содержанию, сохранению комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, иная, предусмотренная действующим законодательством и решением общего собрания членов Товарищества, хозяйственная деятельность;

д) начисление и сбор платежей со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг и иных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества;

е) заключение договоров в интересах и, в необходимых случаях, от имени Товарищества, в том числе с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, кроме договоров на сдачу в аренду общего имущества, размещение рекламных носителей, и иных договоров, заключение которых возможно исключительно по решению общего собрания собственников. Копии заключённых договоров Управляющая организация предоставляет председателю правления. По требованию Председателя правления Товарищества Управляющая организация обязана ознакомить с условиями заключённых договоров в рамках исполнения договора;

ж) представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

з) составление годового бюджета Товарищества, сметы доходов и расходов (согласно Приложению №3) и представление их на утверждение ежегодному общему собранию;

и) ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства;

к) созыв и организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества;

л) предлагать на утверждение общему собранию членов Товарищества сведения о сроках начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

м) достижение иных целей управления Многоквартирным домом, в котором создано Товарищество.

Уменьшение компетенции Управляющей организации допускается по решению общего собрания Товарищества и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

Общее собрание членов Товарищества вправе своим решением наделить Управляющую организацию дополнительными полномочиями в соответствии с Уставом Товарищества и действующим законодательством РФ.

2.2. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация вправе требовать от членов Товарищества выполнения действий, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.3. При исполнении настоящего договора Управляющая организация обязана:

2.3.1 Ежегодно отчитываться перед общим собранием членов Товарищества по выполнению условий договора управления, после сдачи годового баланса;

- 2.3.2. По письменному запросу Ревизионной комиссии Управляющая организация обязана предоставлять запрашиваемые документы в течение 10-ти дней.
- 2.3.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же договорную, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.
- 2.3.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с периодичностью. Установленной законодательством РФ и г Санкт – Петербурга.
- 2.3.5. Доводить до сведения общего собрания членов Товарищества Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и улучшению общего имущества многоквартирного дома, включая объем и сроки выполнения запланированных работ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Товарищества, и, по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.
- 2.3.6. Выполнять работы и обеспечивать выполнение работ с соблюдением норм СНиП, ВСН, пожарной и электробезопасности, техники безопасности, охраны окружающей среды.
- 2.3.7. Обеспечивать аварийно – диспетчерское обслуживание принятото в управление Многоквартирного дома.
- 2.3.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб членов Товарищества в сроки, установленные действующим законодательством.
- 2.3.9. Уведомлять членов Товарищества о предстоящих плановых отключениях, испытаниях или ином изменении режима работы инженерных сетей путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 2.3.10. Информировать в письменной форме Товарищество об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.
- Жильцов – не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
- председателя правления - в течение 10 дней со дня вступления в силу новых тарифов. с вручением нормативно-правового акта;
- 2.3.11. Оформлять по итогам каждого месяца в срок до 10 числа следующего месяца акты выполненных работ, счета – фактуры;
- 2.3.12. Взыскивать с неплательщиков в установленном порядке задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.
- 2.3.13. Расматривать все претензии членов Товарищества, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 2.3.14. Обеспечивать жильцов информацией о телефонах аварийных служб и иных необходимых телефонах в рамках настоящего договора. Приложение №9.
- 2.3.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 2.4. Управляющая организация осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Товариществом через генерального директора или иное надлежащим образом уполномоченное генеральным директором Управляющей организации лицо.
- При осуществлении руководства деятельностью Товарищества генеральный директор Управляющей организации действует от имени Товарищества без доверенности. Иные лица действуют от имени Товарищества только на основании доверенностей, выдаваемых генеральным директором Управляющей организации, в пределах указанных в них полномочий.

3. Права и обязанности Товарищества.

- 3.1. При наличии документации на многоквартирный дом Товарищество обязано в месячный срок передать ее по акту приема-передачи уполномоченному представителю Управляющей организации.

3.2. Товарищество обязано по требованию Управляющей организации предоставить последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.3. Товарищество, в лице Председателя Правления, вправе:

3.3.1. Ежемесячно контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация;

3.3.2. Вносить предложения по организации работы по техническому обслуживанию и санитарному содержанию дома, участвовать в планировании необходимых работ для обеспечения безаварийной работы инженерных сетей, конструктивных элементов здания и экологической безопасности дома и придомовой территории в рамках действующего законодательства и настоящего договора;

3.3.3. Предъявлять претензии по вопросам качества выполненных работ или оказанных услуг, которые должны быть оформлены в письменной форме.

3.4. Заключать договоры о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламных носителей исключительно во исполнение решения общего собрания членов ТСЖ. Платежи по данным договорам собираются на расчётный счёт Товарищества и расходуются на цели, определённые решением общего собрания членов Товарищества.

3.5. Ревизионная комиссия Товарищества обязана ежегодно контролировать финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации по настоящему Договору, а также целевое использование средств, полученных во исполнение п.3.4. договора.

4. Размер платежей по Договору.

4.1. Размер платежей собственников жилых и нежилых помещений по Договору определяется равным установленным на момент выполнения работ или оказания услуг действующим законодательством Санкт-Петербурга ценам и тарифам на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг. Размер платежей устанавливается равным для всех собственников жилых помещений Многоквартирного дома.

4.2. В случае принятия новых нормативных актов Санкт-Петербурга, изменяющих величину цен и тарифов на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг размер платежей собственников жилых помещений изменяется в соответствии с указанными в данном пункте нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга.

5. Ответственность Сторон.

Основания освобождения от ответственности.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причинённых таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим Договором.

5.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.3. Возмещение убытков производится не исполнявшей, либо ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства Стороной сверх санкций, установленных настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация не несёт ответственности за убытки, причинённые Товариществу её действиями (бездействием), совершёнными во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение 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 настоящему Договору.

5.6. Действие обязательств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указаны обстоятельства возникновения, на срок, который может считаться разумным, исходя из сути обязательства.

6. Действие Договора.

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, прямо предусмотренных законодательством РФ.

6.2. Договор заключается на срок один год, то есть до 21 июля 2011года.

Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается продленным на тех же условиях, на тот же срок. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

6.3. Товарничество вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании членов Товарищества.

7. Рассмотрение споров.

7.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, разрешаются соглашением Сторон.

7.2. В случае если Стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8. Заключительные положения.

8.1. Содержание текста настоящего Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

8.2. Если какое-то из положений настоящего Договора будет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Текст настоящего Договора составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру текста Договора.

8.5. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

8.6. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Во всём остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.8. Настоящий Договор будет сохранять свою силу для любых возможных правопреемников Сторон.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая организация:

ООО «Жилкомсервис №2 Фрунзенского района»
192289, Санкт-Петербург,
ул. О. Дунлича, д.34 Т/Ф 771-22-78
ИНН 7816442648 КПП 781601001
р/сч 40702810050000002731
ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург,
Дополнительный офис «Литовский»
К/с 3010181090000000790 БИК 044030790
ОГРН 1089847212036

Товарищество собственников жилья:

ТСЖ «Ярослава Гашека 30/5»
г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека, дом30/5
ОГРН 1057813173219
ИНН 7816379185
КПП 781601001

Генеральный директор

Л.П.Семенова

Председатель правления

А.В.Матвеев



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Адрес дома: улица Ярославла Гапека, дом 30/5

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории

Год постройки : 1983

Серия дома : 137

Материал стен: крупнопанельные

Материал перекрытий: настилы из железобетонных плит

Конструкция материал кровли: мягкая, рулонная

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья: подвал

Наличие чердачного помещения : чердак

Этажность :12

Количество подъездов: 9

Количество квартир: 664

Площадь дома (кв.м.) 36 469,0

общая : 36048,10

жилая: 20743,10

Наличие видов инженерного оборудования центрального отопление, горячее и холодное водоснабжение, лифты

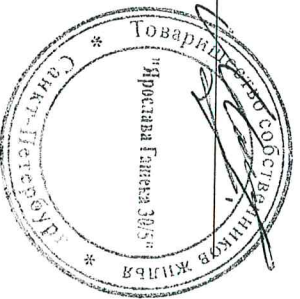
Год последнего ремонта

капитального -

текущего –ХВС-2005г., косметика-2005-2006г.

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны, контейнерная площадка) усов.2 класс-1839кв. м, неусов.2кл-2148кв.м, газоны-15936, контейнерная площадка. количество деревьев/ кустарников 21/40

Товарищество:



Управляющая организация:

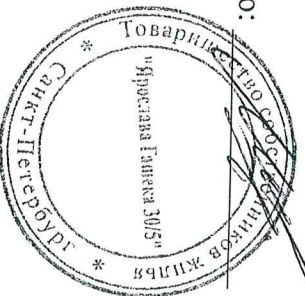


АКТ ОСМОТРА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Управляющая организация ООО «Жилкомсервис №2 Фрунзенского района» произвела осмотр Многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Фро슬ева Гашека, д.30/5 и придомовой территории и составила настоящий акт.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние (процент износа)
1.	Фундамент	Удовл.
2.	Стены	Удовл.
3.	Межпанельные стыки	Удовл.
4.	Фасад: <ul style="list-style-type: none"> - Балкон - эркер - лоджия - карниз - водоотводящее устройство 	Удовл. Удовл. Удовл. Удовл. Удовл.
5.	Кровля	Удовл.
6.	Перекрытия	Удовл.
7.	Полы	Удовл.
8.	Окна	Удовл.
9.	Двери	Удовл.
10.	Лестничные марши, площадки	Удовл.
11.	Системы инженерного оборудования: <ul style="list-style-type: none"> - отопление - горячее водоснабжение - холодное водоснабжение - канализация - вентиляция - газоснабжение - газоходы - дымоходы - электроснабжение - лифты - ДУ и ПП - Мусоропроводы - КСКПТ - Внутридомовые сети - связи и сигнализации - АППЗ 	Удовл. Удовл.

Товарищество:



Управляющая организация:

**Перечень услуг и работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, техническое осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
2. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, технические осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации (водоотведения),
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - системы АППЗ,
 - лифтов,
 - кодового замка или переговорно-замочного устройства
3. Санитарное содержание в том числе:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, включая уборку лестничных клеток,
 - очистка мусоропроводов.
 - сбор и вывоз твердых бытовых отходов

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменён в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

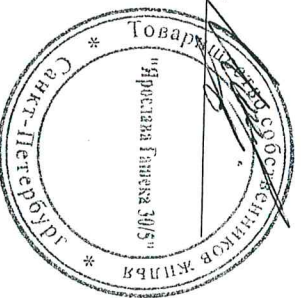
Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Отопление.

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

Товарищество

Управляющая организация



Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг

Вид коммунальных услуг	Требования к качеству	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
Холодное водоснабжение	<p>Хруглоосуточное водоснабжение в течение года.</p> <p>2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам.</p> <p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора в многоквартирных домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см.)</p>	<p>1. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца;</p> <p>4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.</p> <p>2. Отклонения состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускаются.</p> <p>3. Отклонения давления не допускаются.</p>
Горячее водоснабжение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.</p> <p>2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 градусов для открытых систем и 50 градусов для закрытых систем централизованного теплоснабжения.</p> <p>3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам.</p> <p>4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см.)</p>	<p>1. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение месяца;</p> <p>4 часа единовременно, а при авариях на тупиковой магистрали – 24 часа;</p> <p>для проведения 1 раз в год профилактических работ.</p> <p>2. Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 градусов; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 градуса.</p> <p>3. Отклонения состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускаются.</p> <p>4. Отклонения давления не допускаются</p>
Водоотведение	<p>Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение месяца;</p> <p>4 часа единовременно (в том числе при аварии)</p>
Электрооснабжение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное электрооснабжение в течение года.</p> <p>2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.</p>	<p>1. Допустимая продолжительность перерыва электрооснабжения: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;</p> <p>24 часа – при наличии одного источника питания.</p> <p>2. Отклонения напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускаются.</p>
Газоснабжение	<p>1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года.</p>	<p>1. Допустимая продолжительность перерыва не более 4 часов</p>

	<p>2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям.</p> <p>3. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа</p>	<p>(суммарно) в течение одного месяца.</p> <p>2. Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается.</p> <p>3. Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается.</p>
Отопление	<p>1. Бесперебойное круглогодичное отопление в течение отопительного периода.</p> <p>2. Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 градусов (в угловых комнатах - +20 градусов). Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.</p> <p>3. Давление во внутримдомовой системе отопления: с чутунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см.); с системами конвекторного и панельного отопления, а также прочими отопительными приборами – не более 1МПа (10 кгс/кв.см.)</p>	<p>1. Допустимое нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 градусов. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 градусов.</p> <p>2. Отклонение давления не допускается.</p>

Приложение №4 к договору
управления

Предельные сроки устранения неисправностей (аварийные заявки)

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения
1.	Протечки в отдельных местах кровли	ремонт 1 сутки
2.	Повреждения системы организованного водоотвода	5 суток
3.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
4.	Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печью	1 сутки
5.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток 1 сутки
6.	Входные двери в подъездах	1 сутки 3 суток 1 сутки
7.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
8.	Нарушение связи наружной облицовки на фасадах	Немедленно принятие мер безопасности
9.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водопроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
10.	Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
11.	Неисправности аварийного порядка трубопровода и их сопряжений	Немедленно
12.	Неисправности мусоропровода	1 сутки

13.	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом		Не более 2 часов
14.	Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования		Не более 2 часов
15	Неисправности во вводно-распределительном устройстве		3 часа
16	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий		3 часа
17.	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в электросети и т.п.)		Немедленно
18.	Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки		3 суток
19.	Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты		3 часа
20.	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений		7 суток
21.	Неисправность лифта		Не более суток

Приложение №5 к договору
управления

Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№п/п	Конструктивные элементы, оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1.	Вентиляционные каналы и шахты	Печник-каменщик	4
2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования	Слесарь-сантехник	2
3.	Центральное отопление внутри квартир мест общего пользования	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	1 2
4.	Мусоропровода	Рабочий по обслуживанию	По мере необходимости, не реже 2 раз
5.	Общедомовые электрические сети и этажные щитки	Электромонтер	4
6.	Электрические сети в подвалах, подпольях и на чердаке	Электромонтер	4
7.	Вводные и этажные шкафы	Электромонтер	4
8.	Осмотр светильников мест общего пользования с заменой перегоревших ламп.	Электромонтер	4
9.	Техническое обслуживание системы АППЗ	Электромонтер	2
10.	Основные строительные конструкции здания	Комиссионно	2

Приложение №6 к договору
управления

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№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

Приложение №7 к договору
управления

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№п/п	Вид работы	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	Ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	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 и приемка	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

Приложение №8 к договору
управления

Периодичность работ по обслуживанию мусоропровода

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропровода	По графику
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
4	Уборка загрузочных камер мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мойка сменных клапанов мусоропроводов	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 мусороборников	1 раз в месяц
9	Устранение засора	По мере необходимости

Приложение №9
к договору управления

СВЕДЕНИЯ О НЕОБХОДИМЫХ АДРЕСАХ И ТЕЛЕФОНАХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Руководители и структурные подразделения управляющей организации	Фамилия, имя, отчество	Местонахождения	Часы приема	Телефон
Генеральный директор	Семенова Любовь Петровна	Ул.Олеко Дундича, д.34	Понедельник 17-00 - 19-00	771-22-78
Первый заместитель генерального директора				
Главный инженер	Сапожникова Марина Евгеньевна	Ул.Олеко Дундича, д.34	Вторник 10-00 - 12-00	771-22-78
Начальник участка	Шевелянчик Татьяна Николаевна	Ул.Олеко Дундича, д.36/3 4 д/кл	Понедельник 17-00 – 19-00	708-28-05
Техник	Худикова Ольга Васильевна	Ул.Ярослава Гашека, д.30/5	Понедельник 17-00 – 19-00	708-28-05
Аварийная служба	Иванова Зоя Борисовна	Дунайский пр. дом 48	круглосуточно	773-18-18

Управляющая организация _____ /Семенова Л.П./

Товарищество _____ /Матвеев А.В./

