

Договор № 9/10
управления многоквартирным домом

ЗАО г. Северск

«01» февраля 2011г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем Заказчик, с одной стороны, и ООО «ЖЭУ-9» в лице директора Левченко Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, Исполнитель с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме, установленном общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, расположенным по адресу: Томская область, ЗАО Северск, г. Северск, ул. Ленинская, д. 405

2. Общие положения

2.1. Понятия и определения

2.1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «15» марта 2011г.

2.1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего договора, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами РФ, регулирующими жилищные правоотношения в рамках, не противоречащих Конституции РФ, Жилищному и Гражданскому кодексам РФ.

2.1.3. Условия настоящего Договора являются выражением воли и желаний собственников, выраженных и принятых на общем собрании собственников и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ст.39 Жилищного Кодекса РФ)

2.1.4. Управление многоквартирным домом включает в себя:

- содержание и текущий ремонт за плату общего имущества Заказчиков в многоквартирном доме;
- организация обеспечения заказчика коммунальными услугами.
- осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

2.2.1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и индивидуальным имуществом собственников является:

2.2.2. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, со стороны помещения, относящаяся к общему имуществу жилого дома или другому собственнику. Оконные заполнения, в т. ч. оконные сливы, входные двери в помещение Собственника, балконные двери, экраны балконного ограждения, покрытия балконной плиты и плит перекрытий (конструкция пола, потолка), относящаяся к данному помещению, внутренняя отделка помещения является личным имуществом Собственника;

2.2.3. На системах холодного, горячего водоснабжения и отопления – отсекающее оборудование (первое отключающее устройство) а при его отсутствии, первый сварной шов

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» февраля 2011г. и действует по «31» декабря 2016 года.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, через принятие решения собственниками на общем собрании путем заочного голосования, при получении вопросов повестки дня на квитанциях оплаты жилищно-коммунальных услуг либо уведомления иным путем. Допускается метод акцептирования дополнений и изменений в настоящий договор в соответствии с п. 2 ст. 438 ГК РФ – не направления в течении 20 календарных дней возражения на предложения полученного уведомления о внесении изменений в договор. Дополнительные соглашения действуют в течении периода, указанного в таком соглашении.

8.3. В случае прекращения у Заказчика права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо путем исполнения условий договора, обусловленных требованиями жилищного кодекса.

8.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. Договор может быть расторгнут собственниками в одностороннем порядке по основаниям, установленным Жилищным кодексом РФ через месяц после принятия такого решения собственниками и письменном уведомлении об этом руководителя управляющей организации.

8.6. По окончании срока действия Договора содержания многоквартирным домом, и при отсутствии заявления за 30 календарных дней до окончания срока от одной из сторон о прекращении действия Договора или изменения его условий, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

8.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Список Собственников помещений.

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Перечень работ по управлению.

Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома.

Приложение № 5 – Расчет размера оплаты по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 6 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 7 – Акт технического состояния общего имущества.

Приложение № 8 – Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома.

Приложение № 9 – Земельный кадастр многоквартирного дома

9. Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО «ЖЭУ - 9»
многоквартирного дома
636019, Томская обл., г. Северск,
ул. Ленина, 104 Б
р/с 407028 102 640 000 01 607
банк: Томское ОСБ № 8616 г. Томск
к/сч. 301018 108 000 000 00 606
БИК 046902606
ИНН/КПП 7024028262/702401001

Заказчик:

Собственники помещений

(приложение № 1к настоящему договору)

Директор

М.П.

С.В. Явченко



Метелко О.Б. (19.06)
Андреева Л.Н. (22.06)
Андреева

Состав
общего имущества многоквартирного дома по адресу
г.о. Ленинск, 106
(адрес многоквартирного дома)

	наименование элемента общего имущества
I. помещения общего пользования	
	Помещения общего пользования, лестничные клетки, тамбура
	Межквартирные лестничные площадки
	Лестницы
<i>нет</i>	Лифты
<i>нет</i>	Лифтовые и иные шахты
<i>нет</i>	Коридоры
<i>нет</i>	Технические этажи
<i>нет</i>	Чердаки
	Технические подвалы
	Иные помещения общего пользования
	Крыши
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома	
	Фундаменты
	Стены и перегородки внутри подъездов
	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования
	Наружные несущие стены и перегородки
	Плиты перекрытий
	Балконные плиты см. п.2 правил ОИМКД
	Иные плиты ограждающих несущих конструкций
	Иные ограждающие несущие конструкции
	Двери, подъездные, тамбурные, подвальные
	Окна (на лестничных клетках)
	Люки, лазы, иные закрываемые проемы
	Перила
<i>нет</i>	Парапеты кровли

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
неч	Мусоропровод
	Вентиляция <i>(естественная)</i>
неч	Водосточные желоба/водосточные трубы
	Сети электроснабжения
	Вводные шкафы
	Электрические вводно-распределительные устройства
	Аппаратура защиты, контроля и управления
	Этажные щитки и шкафы
	Светильники в местах общего пользования, в т.ч. РГД на фасадах («кобры»)
неч	Лифты
	Иное оборудование внутриквартирной системы электроснабжения
	Сети теплоснабжения: розливы, ИТП, стояки до отсечного или первого ответвления.
	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения расположенные в подвалах, тех. этажах, чердаках, лестничных клетках.
	Элеваторные узлы
	Радиаторы (обогревающие элементы) только в местах общего пользования и тех. помещениях
	Полотенцесушители, кроме самовольно установленных
	Насосы <i>ГВС + теплообменник</i> <i>циркуляционный - 5 шт</i>
	Трубопроводы холодной воды: от рамки ввода (включительно), стояки до отсечного вентиля или до первого отверстия, сварочные швы, резьбовые соединения при отсутствии отсечного
	Трубопроводы горячей воды: от рамки ввода (включительно), стояки до отсечного вентиля или до первого отверстия, сварочные швы, резьбовые соединения при отсутствии отсечного
	Задвижки, вентиляция, краны на системах водоснабжения
неч	Коллективные (общедомовые) приборы учета
	Сигнализация
	Трубопроводы канализации в тех. этажах и подвалах (стояки до ответвления).
	Указатели наименования улицы, переулка и пр. на фасаде многоквартирного дома.
	Доски объявлений
	Иное оборудование
1818	Общая площадь
	Зеленые насаждения
	Элементы благоустройства
неч	Ливневая сеть, граница ответственности – наружная стена дома

К общему имуществу не относятся: самовольно устроенное оборудование внутри квартир, самовольно возведенные конструкции остекления балконов, лоджий и козырьков над ними, которые не обслуживаются Управляющей компанией.

Собственник(и) (представитель собственника):

Моск.об. (МБ) - 19-06
(наименование Собственника при необходимости)

Гадаровская М.М. (Анаст.) 2 кв
подпись, фамилия, инициалы

Управляющая компания:

Директор ООО «ЖЭУ-9»
(должность)

В.В. Мещеряков
подпись, фамилия, инициалы

Печать собственника (для организаций)

печать Управляющей организации



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Услуги (работы), связанные с начислением и перечислением платы населения за жилищно-коммунальные услуги.
2. Услуги (работы), связанные с взысканием задолженности за жилищно-коммунальные услуги с населения.
3. Услуги (работы), связанные с осуществлением учета граждан по месту жительства.
4. Услуги (работы), связанные с сохранностью общего имущества собственников.
5. Услуги (работы) на изготовление и ведение технической и проектно-сметной документации МКД, по экспертизе технического состояния МКД.
6. Услуги (работы), связанные с обращениями граждан по предоставлению и качеству ЖКУ, в том числе, по привлечению специализированных организаций для независимой экспертной оценки ЖКУ.
7. А также иные услуги (работы) прямо не относящиеся к работам и услугам по содержанию и ремонту МКД, но имеющих непосредственное отношение к вопросу управления общим имуществом собственников, в том числе вознаграждение председателю и членам правления ТСЖ.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, сроки проведения.

№	Описание работ		Сроки исполнения
1	Содержание		
1.01	Содержание конструктивных элементов	Сезонные работы (подготовка общего имущества к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды)	Ежедневные обходы, осмотры с устранением неисправностей, кроме вых и празд дней.
1.02	Благоустройство	Благоустройство и санитарная уборка придомовых территорий, в рамках кадастрового плана и требований Жилищного кодекса РФ.	Ежедневная санитарная уборка, уход за зелеными насаждениями, кроме вых и празд дней.
1.03	Содержание системы отопления, водоснабжения и водоотведения		
1.03.1	Регламентные работы	Осмотры, регулировка, наладка, промывка, опрессовка.	График ППР в течение года.
1.03.2	Повысительные насосы	Проверка работоспособности, выполнение планово-предупредительных ремонтов, замена неисправных деталей и узлов, ремонт эл оборудования.	График ППР в течение года.
1.03.3	Циркуляционные насосы	Осмотры, проверка работоспособности, устранение неисправностей.	График ППР(отопительный период).
1.03.4	Системы автоматического регулирования	Проверка работоспособности термометров, регуляторов температуры, следящих и исполнительных механизмов, электрорегулирующих механизмов, их настройка и ремонт, периодическая госповерка.	График ППР(отопительный период).
1.04	Содержание электросетей и электрооборудования		
1.04.1	Регламентные работы	Проверка сохранности и исправности электрооборудования, запирающих устройств. Мелкий ремонт электропроводки. Ремонт электроустановочной арматуры.	График ППР в течение года.
1.04.2	Освещение мест общ.польз.	Мелкий ремонт внутренней осветительной сети, замена электроламп.	1 осветительная точка в квартал.
1.04.3	Наружное освещение	Мелкий ремонт наружной осветительной сети, замена ламп ДРЛ.	График ППР в течение года.
1.04.4	Электроэнергия	Стоимость электроэнергии на хоз.освещение и питание лифтов.	Показания счетчика, при их отсутствии по нормативу.
1.04.5	Электролампы	Стоимость электроламп, ламп ДРЛ.	Согласно документам учета.
1.05	Лифты	Система планово-предупредительных ремонтов и эксплуатация лифтов. Обязательные электрические измерения, подготовка к очередному техническому освидетельствованию.	График ППР в течение года.
1.06	Мусоропроводы	Осмотры, устранение неисправностей. Освобождение стволов. Промывка стволов с ершением и дезинфекцией.	Ежедневные обходы, осмотры с устранением неисправностей, кроме вых и празд дней, промывка 1-2 раза в год.
1.07	Системы дымоудаления и пожаротушения	Плановые технические осмотры с устранением неисправностей. Комплексная сдача работоспособности надзорным органам.	График ППР в течение года.
1.08	Оперативно-диспетчерское обслуживание	Прием заявок от населения. Выполнение аварийных работ (содержание дежурной бригады в составе слесаря-сантехника, электромонтера, электрогазосварщика, водителя с автомобилем, диспетчера, затраты на услуги связи).	Ежедневно, при наличии заявок, в рабочее время с 8 до 17 часов, кроме вых и празд дней.
1.09	Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации.	Ежедневно в течении года, кроме вых и празд дней.
1.10	Услуги паспортистов	Оформление документов паспортного стола. Выдача справок.	Ежедневно в течении года, кроме вых и празд дней.
1.11	Вывоз бытовых отходов	Вывоз бытовых отходов от населения мусоровозными машинами.	Ежедневно 2 раза в день, кроме вых и празд дней.
1.12	Уборка мест общ.польз.	Уборка лестничных клеток, подвалов, чердаков	Лест.клетки-1 раз в неделю влажная уборка, не реже 2-х раз в неделю-подметание; подвалы-1 раз в неделю; чердаки-2 раза в год кроме вых. и празд.
1.13	Дератизация	Дератизация подвалов, чердаков	Согласно заявок.
1.14	Материалы	Материалы, израсходованные на содержание дома	Согласно документам учета.
2	Текущий ремонт		
2.1	Текущий ремонт конструктивных элементов		
2.1.1	Несущие конструкции	Фундаменты, стены, фасады, перекрытия.	Согласно смет, согласованных с Собственниками при наличии свободных средств на доме.
2.1.2	Внутренняя отделка	Лестничные клетки, подвалы, чердаки	
2.1.3	Тамбуры	Восстановление отделочного слоя, полов.	
2.1.4	Крыльца	Восстановление разрушенных ступеней, площадок.	
2.1.5	Кровли	Восстановление разрушенных участков покрытий, несущих конструкций.	
2.1.6	Плотничные работы	Выборочный ремонт столяр-х изделий, полов,перегородок, разные работы.	
2.2	Системы отопл.,водоснабж.	Системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения.	
2.3	Сети электроснабжения и электрооборудования	Сети электроснабжения и электрооборудование.	
2.4	Мусоропроводы	Замена деталей, ремонт и изготовление контейнеров.	
2.4	Мусоропроводы	Замена деталей, ремонт и изготовление контейнеров.	
3	Управление домом		
3.1	Управление домом	Организация работ с населением, подрядными организациями, с поставщиками коммунальных услуг, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство, начисление и сбор оплаты.	Согласно расчета.
ВСЕГО стоимость затрат на содержание, текущий ремонт и управление домом:			

Перечень коммунальных услуг:

1. Отопление и горячая вода

Ресурсоснабжающая организация по обеспечению теплом и горячей водой ОАО «Тепловые сети».

Адрес: ул. Лесная. 9а т. 54-63-15

2. Холодная вода и водоотведение

Ресурсоснабжающая организация по обеспечению холодной водой и транспортировку сточной жидкости (работу межквартирных канализационных сетей) ОАО «Северский водоканал». Адрес: ул. Лесная 12а т. 77-95-03

3. Электроэнергия

Ресурсоснабжающая организация по обеспечению электроэнергией ОАО ГЭС. Адрес: ул. Мира 16 т. 54-60-35

Коммунальные услуги предоставляются заказчику в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307.

АКТ

технического состояния жилого дома

по адресу

ул. Мухоморова, д. 108

октябрь 2010 г.

Комиссия в составе: зам.директора
инженер по организации эксплуатации и
ремонту зданий и сооружений
мастер-сантехник
мастер по благоустройству

Крылатова Л.Н.
Марущак С.В.
Хатылова И.В.
Демидов В.В.
Галкина Е.Е.

произвела осеннюю проверку технического состояния жилого дома и установила:

Наименование	Год последнего ремонта	Неисправленные замечания	Текущей ремонт необходим	Приложения
1. кровля <i>металл, рубер.</i>	<i>2007 г.</i>	<i>на кровле отсутствуют слесари, повреждены кровельные материалы, требуется ремонт.</i>	<i>на кровле отсутствуют слесари, требуется ремонт.</i>	<i>2010 г.</i>
чердак	<i>2007 г.</i>			
2. лестничные клетки	<i>2008 г.</i>	<i>на лестничных клетках отсутствуют слесари, повреждены кровельные материалы, требуется ремонт.</i>	<i>на лестничных клетках отсутствуют слесари, требуется ремонт.</i>	<i>2010 г.</i>
3. тамбура и козырьки	<i>2007 г.</i>	<i>на тамбурах и козырьках отсутствуют слесари, повреждены кровельные материалы, требуется ремонт.</i>	<i>на тамбурах и козырьках отсутствуют слесари, требуется ремонт.</i>	<i>2010 г.</i>
4. цоколь	<i>2007 г.</i>	<i>на цоколе отсутствуют слесари, повреждены кровельные материалы, требуется ремонт.</i>	<i>на цоколе отсутствуют слесари, требуется ремонт.</i>	<i>2010 г.</i>
5. крыльца <i>бетон</i>	<i>2007 г.</i>	<i>на крыльцах отсутствуют слесари, повреждены кровельные материалы, требуется ремонт.</i>	<i>на крыльцах отсутствуют слесари, требуется ремонт.</i>	<i>2010 г.</i>
6. панельные швы	<i>2007 г.</i>	<i>на панельных швах отсутствуют слесари, повреждены кровельные материалы, требуется ремонт.</i>	<i>на панельных швах отсутствуют слесари, требуется ремонт.</i>	<i>2010 г.</i>
7. двери	<i>2010 г.</i>	<i>на дверях отсутствуют слесари, повреждены кровельные материалы, требуется ремонт.</i>	<i>на дверях отсутствуют слесари, требуется ремонт.</i>	
8. инженерное оборудование:				
а) тех. этажи	<i>2007 г.</i>			
б) ИТП+система отопления	<i>2007 г.</i>	<i>отсутствие воды в системе.</i>	<i>отсутствие воды в системе.</i>	
в) г/в	<i>2007 г.</i>		<i>отсутствие воды в системе.</i>	<i>2010 г.</i>
г) х/в				

д) канализация	ДР/В ₂	осуществление работ	по монтажу	ДР/В ₂
е) приборы учета		по установке	по монтажу	Ф.З. ДР/В ₂
ж) терморегуляторы		в квартирах	по монтажу	по монтажу
з) благоустройство		по монтажу	по монтажу	по монтажу

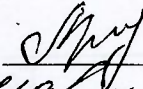
зам.директора

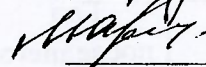
инженер по организации эксплуатации и

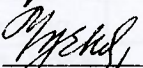
ремонту зданий и сооружений

мастер-сантехник

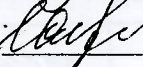
мастер по благоустройству

 Крылатова Л.Н.

 Марущак С.В.

 Хатылова И.В.

 Демидов В.В.

 Галкина Е.Е.

ОТЧЕТ

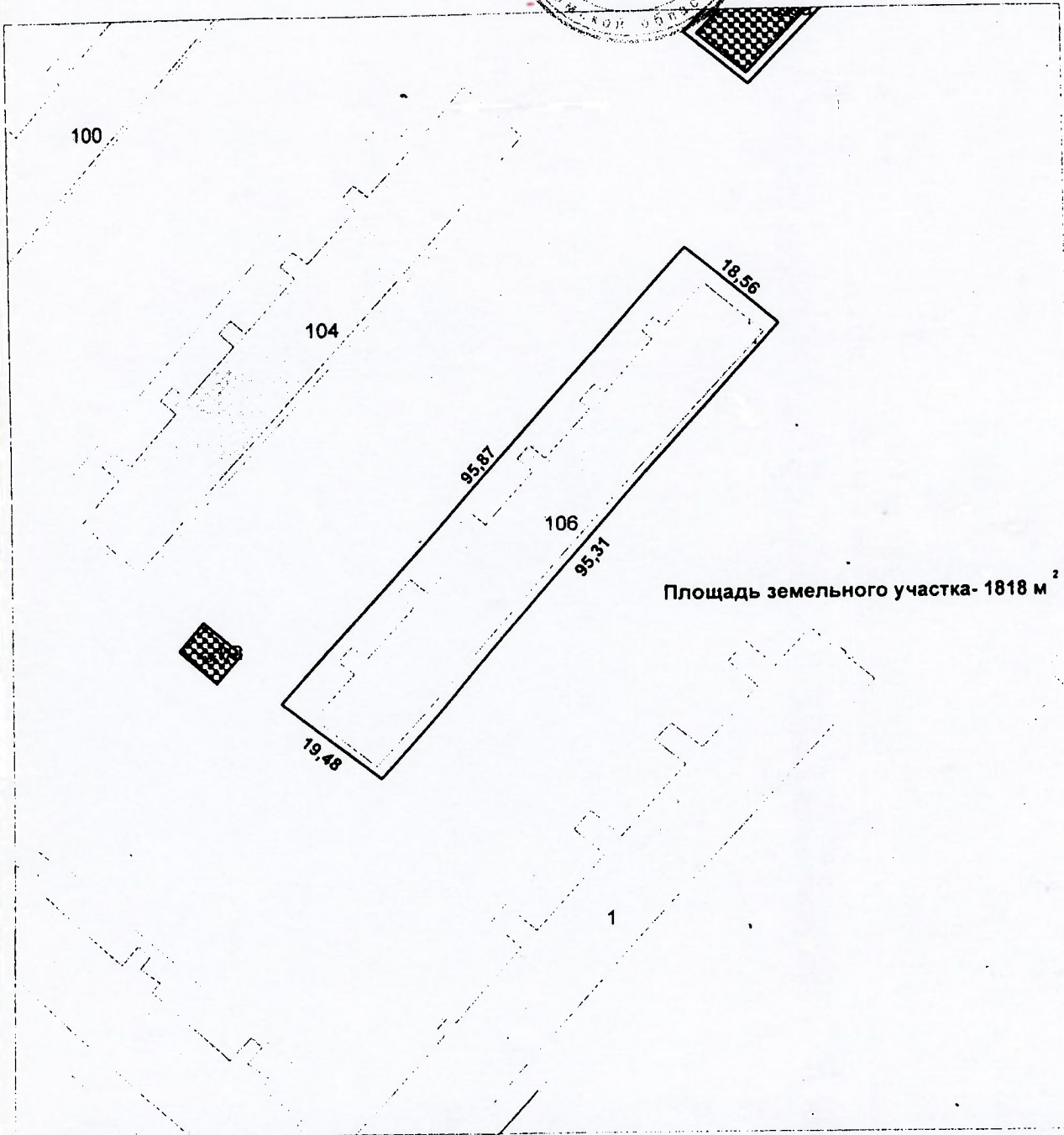
по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в _____ г.

Адрес: _____ Площадь дома (м2) _____ Количество квартир _____ Количество проживающих _____
 Работы выполнены на _____ 200 _____ г

	Содержание, руб.	Текущий ремонт, руб.	Всего, руб.	Кап. ремонт с 01.01.2005
Долг на начало года				
Начислено				
Оплачено				
Затрачено				
Остаток				
Среднегодовой тариф				

1	Содержание	
1.01	Содержание конструктивных элементов	Сезонные работы (подготовка общего имущества к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды)
1.02	Благоустройство	Благоустройство и санитарная уборка придомовых территорий.
1.03	Содержание системы отопления, водоснабжения и водоотведения	
1.03.1	Регламентные работы ВК	Осмотры, регулировка, наладка, промывка, опрессовка.
1.03.2	Повысительные насосы	Проверка работоспособности, выполнение планово-предупредительных ремонтов, замена неисправных деталей и узлов, ремонт электрооборудования.
1.03.3	Циркуляционные насосы	Осмотры, проверка работоспособности, устранение неисправностей.
1.03.4	Системы автоматического регулирования	Проверка работоспособности термометров, регуляторов температуры, следящих и исполнительных механизмов, электрорегулирующих механизмов, их настройка и ремонт, периодическая госповерка.
1.03.5	Узлы учета тепла	Проверка работоспособности, съем показаний, подготовка расчетных значений потребления тепла, ревизия состояния внутренних поверхностей и электронных блоков, периодическая госповерка, наладка.
1.04	Содержание электросетей и электрооборудования	Проверка сохранности и исправности электрооборудования, запирающих устройств. Мелкий ремонт электропроводки. Ремонт электроустановочной арматуры.
1.05	Лифты	Система планово-предупредительных ремонтов и эксплуатация лифтов.
1.06	Мусоропроводы	Осмотры, устранение неисправностей. Освобождение стволов. Промывка стволов с ершением и дезинфекцией.
1.08	Оперативно-диспетчерское обслуживание	Прием заявок от населения. Выполнение аварийных работ (содержание дежурной бригады в составе слесаря-сантехника, электромонтера, электрогазосварщика, водителя с автомобилем, диспетчера, затраты на услуги связи)
1.09	Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации.
1.11	Вывоз бытовых отходов	Вывоз бытовых отходов от населения мусоровозными машинами.
1.12	Уборка МОП	Уборка лестничных клеток, подвалов, чердаков
1.13	Дератизация, дезинсекция	Дератизация, дезинсекция подвалов, чердаков
1.14	Материалы	Материалы, израсходованные на содержание дома
2	Текущий ремонт	
2.1	Текущий ремонт конструктивных элементов	
2.1.1	ТР несущих конструкций	Фундаменты, стены, фасады, перекрытия.
2.1.2	Внутренняя отделка	Лестничные клетки, подвалы, чердаки.
2.1.3	ТР тамбуров	Восстановление отделочного слоя, полов.
2.1.4	ТР крылец	Восстановление разрушенных ступеней, площадок.
2.1.5	ТР кровли	Восстановление разрушенных участков покрытий, несущих конструкций.
2.1.6	Плотничные работы	Выборочный ремонт столярных изделий, полов, перегородок, разные работы.
2.2	ТР систем ОВВК	Системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения.
2.3	ТР сетей электроснабжения и электрооборудования	Сети электроснабжения и электрооборудование.
2.4	ТР лифтов	Обязательные электрические измерения, подготовка к очередному техническому освидетельствованию.
2.5	ТР мусоропроводов	Замена деталей, ремонт и изготовление контейнеров.
3	Управление домом	
3.1	ЕРКЦ. Паспортный стол	Оформление документов паспортного стола. Выдача справок.
3.2	ЕРКЦ. Бухгалтерия	Начисление и сбор платы населения за жилищно-коммунальные услуги
Итого		

Приложение
к Постановлению
Главы Администрации ЗАТО Северск
от 23.08.2006 № 2105



Нач. отдела	Соляник В.С.	Управление имущественных отношений	Инв. №
Спец. отдел		Отдел учета земли и сделок с ней	33-06-1029
ООО Альтернатива-С	Семенов Г.Н.	Схема землепользования жилого дома	М 1:1000
Проверил		г.Северск, ул. Ленина, 106.	ЛИСТ
Исполнитель			ЛИСТОВ