

ДОГОВОР № 27 /2011-У
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

«04» июля 2011 г.

Собственники (будущие собственники) общего имущества в многоквартирном доме по генплану № 1А по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Гаражная, 4,6 в застройке жилого квартала в границах улиц Панина - Гаражная) в лице менеджера по продажам ООО «АКА Инвест» (на основании доверенности б/н от _____), действующего от лица собственников (будущих собственников) квартир в многоквартирном доме на основании Итогового протокола общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме от «04» июля 2011 г., именуемые в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с одной стороны, и ЗАО «Жилищная управляющая компания», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», в лице Регионального управляющего Мустафиной Ангелины Борисовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые – «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту – «Договор», о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. ЗАКАЗЧИК поручает, а УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ берет на себя обязательства по осуществлению деятельности, направленной на достижение целей управления и решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома № д. 7 к. 1 по ул. Б. Панина, г. Нижний Новгород в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе:

1.1.1. выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме;

1.1.2. организацию предоставления с привлечением специализированных организаций, имеющих лицензии на соответствующий вид деятельности, следующих коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение,
- горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение,
- отопление.

В случае привлечения специализированных организаций, в соответствии с условиями настоящего Договора, ЗАКАЗЧИК поручает, а УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ берет на себя обязательство совершать от своего имени и за счет ЗАКАЗЧИКА действия по заключению договора со специализированными организациями на поставку коммунальных услуг.

1.2. В случае необходимости, с согласия ЗАКАЗЧИКА, правила данного договора могут распространяться на иные виды услуг, оказываемые собственнику жилого помещения. Отсутствие возражений по поводу принятия и оплаты новой услуги в течение 30-ти дней, считается согласием на включение ее в предмет данного договора, и является основанием для выставления счетов за данную услугу.

1.3. В случае обнаружения в процессе эксплуатации дома строительных недоделок, скрытых строительных недостатков и иных дефектов в части общего имущества многоквартирного дома, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ имеет право от своего имени и за свой счет обратиться в качестве истца в судебные инстанции с требованием к подрядным и иным организациям об устранении данных недостатков.

2. Обязанности сторон.

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязуется:

2.1.1. Обеспечить содержание дома и прилегающей территории, проведение комплекса мероприятий по техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома, инженерного оборудования в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, иными, действующими на территории г. Нижнего Новгорода нормативными актами и условиями настоящего Договора.

Перечень этих работ устанавливается Приложением № 1 к настоящему Договору. Фактически осуществляемый объем работ определяется плановыми работами и работами, проводимыми в пределах принятых обязательств, по мере возникновения необходимости.

Сроки проведения работ, помимо указанных в настоящем Договоре, определяются УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ самостоятельно, исходя из принципов необходимости, достаточности и своевременности.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.1.2. Обеспечить эксплуатацию, техническое содержание и текущий ремонт лифтов и систем диспетчерского контроля безопасной эксплуатации лифтов. Работы по капитальному ремонту лифтов выполняются УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ по дополнительным заданиям Заказчика в соответствии с объемами и порядком финансирования, устанавливаемыми Заказчиком.

2.1.3. Организовать предоставление ЗАКАЗЧИКУ коммунальных услуг в соответствии с действующими на территории г. Нижний Новгород нормативными актами и условиями настоящего Договора.

2.1.4. Производить ЗАКАЗЧИКУ перерасчет за неполное или некачественное предоставление услуг. Критерии снижения оплаты и порядок приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

г. Нижний Новгород, ул. Б. Панина, д. 7 к. 1 (по генплану №1А)

2.1.5. Производить ЗАКАЗЧИКУ начисление платы за коммунальные услуги по показаниям приборов учета, по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в установленном порядке, при отсутствии приборов учета.

2.1.6. Ежегодно, не позднее второго квартала, представлять отчет об исполнении условий настоящего Договора общему собранию собственников.

2.1.7. Вести соответствующую техническую и иную документацию по дому в соответствии с действующим законодательством.

2.1.8. Вести в соответствии с действующим законодательством регистрационный учет проживающих в доме.

2.1.9. Выдавать расчетные документы, справки о размере занимаемых помещений, об отсутствии задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги и иные предусмотренные действующим законодательством документы по запросам проживающих.

2.1.10. Обеспечить сохранность переданной документации по многоквартирному жилому дому.

2.1.11. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, прием заявок на выполнение аварийных и иных работ в соответствии с настоящим Договором.

2.1.12. Предоставлять ЗАКАЗЧИКУ требуемую информацию, связанную с вопросами эксплуатации жилого дома.

2.1.13. Не позднее, чем за 10 рабочих дней предупреждать ЗАКАЗЧИКА о временном плановом прекращении предоставления отдельных видов услуг, являющихся предметом настоящего Договора.

2.1.14. В трехдневный срок рассматривать поступившие от ЗАКАЗЧИКА жалобы и предложения, касающиеся предмета настоящего Договора, принимать необходимые меры по их разрешению, составлять необходимые акты и иные документы.

2.1.15. Производить оплату услуг банка или иной организации за перечисление ЗАКАЗЧИКОМ платежей за жилищные услуги.

2.2. ЗАКАЗЧИК обязуется:

2.2.1. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, другие действующие на территории РФ и г. Нижний Новгород нормативные правовые акты и условия настоящего Договора.

2.2.2. Использовать жилое помещение, общее имущество и придомовую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав других граждан.

2.2.3. Своевременно извещать УПРАВЛЯЮЩЮЮ КОМПАНИЮ о выявленных неисправностях, а также допускать в дневное время (при авариях - в ночное время) в занимаемую квартиру работников эксплуатирующей организации и аварийной службы, при наличии у них удостоверений установленного образца.

2.2.4. Заказчик производит переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

2.2.5. Своевременно извещать УПРАВЛЯЮЩЮЮ КОМПАНИЮ до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца о показаниях приборов учета потребленных ресурсов. При непредставлении Заказчиком данных фактически потребленных ресурсов УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ самостоятельно производит расчет коммунальных услуг. Сверка показаний приборов учета производится работниками УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ежеквартально.

2.2.6. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за предоставленные услуги по платежному документу, выставляемому УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ, а в случае получения платежного документа позднее первого числа месяца, следующего за истекшим – в течение десяти дней со дня получения.

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

2.2.6. В соответствии с п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

3. Права Сторон

3.1. ЗАКАЗЧИК вправе:

3.1.1. Требовать от УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения настоящего Договора, а также морального вреда в размере и порядке, определяемом в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Требовать снижения платы за некачественное и неполное предоставление услуг в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ вправе:

3.2.1. Осуществлять контроль за содержанием и использованием жилого помещения каждым из собственников (будущих собственников), нанимателей, а также членами семьи проживающих, принимать установленные

законодательством меры в случаях нарушения взятых на себя обязательств по использованию жилого помещения и оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.2. Вносить изменения в выставляемые платежные документы в связи с введением в действие новых ставок и тарифов, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством, с одновременным сообщением ЗАКАЗЧИКУ об основании изменения ставок и тарифов путем размещения информации на досках объявления у подъездов.

4. Порядок определения цены Договора

4.1. Стоимость работ устанавливается исходя из общей площади обслуживаемых жилых и нежилых помещений, количества проживаемых граждан и цен, определяемых в соответствии с Приложением №3 данного договора и Протокола от 01.10.2011 г. При изменении условий оказания услуг, а также утверждении в установленном органом местного самоуправления порядке новых величин тарифов по оплате жилья гражданами и стоимости коммунальных услуг, стоимость услуг по договору подлежит изменению с даты вступления их в законную силу для третьих лиц.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Нижегородской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Льготы и субсидии по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются жильцам дома в соответствии с действующим законодательством.

5. Заключительные положения

5.1. ЗАКАЗЧИК и члены его семьи, а также иные лица, проживающие в жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам ЗАКАЗЧИКА.

Положение данного Договора распространяется на каждого собственника многоквартирного дома, нанимателя, членов семьи проживающего.

Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора по причине действия непреодолимой силы, стихийных бедствий, а также противоправных действий третьих лиц.

Ответственность за сохранность и содержание внутриквартирного имущества и оборудования лежит на владельце (собственнике) помещения. Обслуживание и ремонт внутриквартирного имущества и оборудования производится УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ по заявкам и за счет ЗАКАЗЧИКА.

Применение экономических санкций не освобождает Стороны от выполнения принятых обязательств по Договору в установленный срок.

5.2. При выявлении УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ факта проживания в жилом помещении Собственника (будущего собственника) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. По соглашению Сторон в условия Договора могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются неотъемлемой частью Договора.

5.4. Контроль за выполнением УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ обязательств по настоящему Договору осуществляют органы жилищной инспекции и иные компетентные органы в соответствии с действующим законодательством.

Контроль над деятельностью УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ в части исполнения настоящего Договора осуществляется также Собственниками помещений и доверенными им лицами путем подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения, инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

5.5. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе ЗАКАЗЧИКА (Собственников) в случае:

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, о чём ЗАКАЗЧИК помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

5.6. Споры сторон по настоящему договору решаются в соответствии действующим законодательством.

5.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

5.8. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, который хранится в УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

5.9. Условия настоящего Договора распространяются на отношения между ЗАКАЗЧИКОМ и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ с момента подписания акта приема-передачи жилого дома от Застройщика управляющей компании, и действует в течение 5 лет.

г. Н. Новгород, ул. Б. Панина, д.7 к. 1 (по генплану 1А)

5.10. Если по окончании срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не настаивает на его расторжении, срок действия настоящего Договора считается продленным на тех же условиях на такой же срок.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ЗАО «ЖУК»

Юридический адрес: 603163, Н. Новгород,
ул. Родионова, 195, офис 10

Банковские реквизиты:

ИНН 5260155421

КПП 526001001

Нижегородский филиал ОАО Банк

«Возрождение» г. Нижний Новгород

БИК 042227703

к/с 30101810900000000703

р/с 40702810103400141712

т/ф 438-43-10

ЗАКАЗЧИК

ООО «АКА Инвест»

Юридический адрес: 603089 г. Н.Новгород, ул.
Гаражная, д.4

Банковские реквизиты:

ИНН 5262243306

КПП 526201001, ОГРН 1095262007785

ЗАО «ВОКБАНК» г. Нижний Новгород

БИК 042202722

№ р/с 40702810200000017632

№ к/с 30101810700000000722

т/ф 428-99-01



(Мустафина А.Б.)

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества жилого здания многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории

Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год	Примечание
1	2	3	4
1.	Крыши	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
2.	Деревянные конструкции и столярные изделия.	3	
3.	Каменные конструкции	4	
4.	Железобетонные конструкции	4	
5.	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	4	
6.	Внутренняя и наружная отделка Фасады	2	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
7.	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	4	Осмотр систем центрального отопления проводится в отопительный период и перед началом отопительного сезона)
8.	Тепловые вводы	2	
9.	Электрооборудование	6	
10.	Мусоропроводы	Ежемесячно	
11.	Вентиляционные каналы	2	
12.	Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи	3	
13.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	4	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
14.	Полы в местах общего пользования	4	
15.	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	2	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
16.	Придомовая территория		(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)

Помещения дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями жильцов.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в специальном журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ
1	2	3
1.	<p>Наладка сантехоборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; 	1 раз в год
2.	<p>Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; - смена автоматов АБ-25, переключателей пакетных ПП-М1, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводнораспределительных устройств. 	1 раз в год По мере необходимости

3. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1	2	3
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	с 1 января по 25 апреля.
1.1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	
1.2.	Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков.	
1.3.	Консервация системы центрального отопления.	
	Переключение внутреннего водостока на летний режим работы.	
1.5.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	
1.6.	Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.	
	Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен.	
1.7.	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках. Укрепление домовых знаков.	
1.8.	Непредвиденные работы.	
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	с 1 мая по 1 сентября.
2.1.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	
2.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами.	
2.3.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.	
2.4.	Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в	
2.6.	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.	

2.7.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях.	
2.8.	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока.	
2.9.	Устранение причин подтопления подвальных помещений.	
2.10.	Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.	
2.11.	Непредвиденные работы.	

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

4. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований) и по заявкам жильцов.

К работам аварийного характера в жилом здании относятся:

- Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
Выезд специалистов на место аварии не позднее 40 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
Принятие мер по немедленной локализации аварии;

Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жильцов

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	В течение смены
3.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек	В течение смены
4.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
5.	Наладка автоматики подпитки расширительных баков	В течение смены
6.	Устранение неисправностей электротехнических лампочек, смена и ремонт штепсельных розеток; выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях	В течение смены
7.	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	В течение смены

8.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение смены, по мере необходимости
9.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток
10.	Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
11.	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время	в течение смены 3 суток
12.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (в жилых помещениях - не по вине проживающих): ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены, по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности (в квартирах - в сроки, согласованные с заявителем)
13.	Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир	Не более 2 часов
14.	Устранение неисправности электрооборудования квартир (не по вине проживающих)	В течение смены, по мере необходимости
15.	Восстановление функционирования: - диспетчерских систем - автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены, по мере необходимости
16.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов.	В течение смены, по мере необходимости

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
		оборудование отсутствует	лифт
1	2	3	4
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних и 2-х, этажей	Ежедневно	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	-
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	1 раз в месяц
4.	Мытье пола кабины лифта	-	ежедневно
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю	1 раз в неделю

5. Уборка мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки)

5.1. Работы по уборке лестничных клеток

1.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

6. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Классы территорий		
		1	2	3
1.	Холодный период			
1.1.	Подметание свежеснегавшего снега	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки		
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки		
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн	-	-	1 раз в месяц

1.8.	Протирка указателей улицы, номера дома	2 раза за холодный период		
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
1.10.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки		
2.	Теплый период			
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора	-	-	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн	-	-	2 раза в месяц
2.4.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток		
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон		
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток, при необходимости		
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон		
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток		
2.10.	Мойка территорий	3 раза в сезон		

Проведение необходимых ремонтных работ, исключая повторение аварии.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Жилищная

управляющая
компания
(Мустафина А.Б.)

Для документов

ЗАКАЗЧИК

_____)

Приложение № 2

Критерии снижения оплаты за неполное или некачественное предоставление коммунальных и других услуг.

Вид услуг	Показатели качества услуг	Критерии снижения качества услуг	Изменение оплаты
Отопление	Бесперебойное тепло-снабжение в течение всего отопительного сезона, сроки которого определяются местными органами самоуправления	Отсутствие отопления полные сутки. При понижении температуры в квартире до 14 градусов и ниже.	Плата не производится за полные сутки отключения, в том числе отключения на аварийно ремонтные работы Плата не производится на основании акта по решению комиссии.
Горячее водоснабжение	Снабжение горячей водой круглосуточно в течение года.	Отсутствие горячей воды полные сутки. При температуре воды 40 градусов и ниже.	Плата не производится за полные сутки отключения, в том числе отключение на аварийно-ремонтные работы. Плата не производится на основании акта по решению комиссии.
Водоснабжение	Функционирование системы круглосуточно в течение года.	Отсутствие воды полные сутки.	Плата не производится за полные сутки отключения, в том числе на аварийно-ремонтные работы.
Водоотведение	Функционирование системы круглосуточно в течение года.	Отсутствие водоотведения полные сутки.	Плата не производится за полные сутки отключения в том числе на аварийно-ремонтные работы.
Лифт	Круглосуточная работа.	Отключение более 24 часов непрерывно.	Плата не производится за период отключения, в том числе на аварийно-ремонтные работы.
Вывоз отходов и мусора.	Вывоз мусора и отходов по графику.	Не предоставление услуги.	Оплата не производится за каждое неприбытие мусоровозной машины.
Уборка лестничных клеток	Согласно санитарным нормам	Не предоставление услуги.	Плата не производится за полные сутки всего периода нарушения графика работы.
Уборка придомовой территории	Обеспечение очистки территории согласно правилам и нормам санитарной очистки	Не предоставление услуги.	Плата не производится за полные сутки всего периода нарушения графика работы.

Примечание:

1. Снижение платы за отсутствие услуги округляется до рубля по существующим правилам.
2. Снижение платы за жилищно-коммунальные услуги не производится, если перерыв в предоставлении услуг связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие непреодолимой силы. За неполное или некачественное предоставление услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда перерасчет оплаты производится по факту обнаружения в объеме недопоставленных или предоставленных некачественных услуг в месяце, следующем за отчетным.
3. При подаче заявки в обслуживающую организацию необходимо требовать ее регистрации с указанием номера и даты.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

 (Мустафина А.Б.)

ЗАКАЗЧИК

_____ ()

ПРОТОКОЛ
согласования цен на оказываемые жилищно-коммунальные услуги
на 2011 г.

№ п.п.	Наименование услуг	Единица Измерения	Жилые дома со всеми удобствами с лифтами (руб.)
1	содержание и ремонт жилого помещения	с 1 м.кв. общей площади жилого помещения в месяц	16,99
Итого			16,99

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ЗАКАЗЧИК



(Мустафина А.Б.)

_____ ()