

Договор № 13/10/ж
управления (организации содержания, ремонта общего имущества
многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг)

г.Москва

«31» декабря 2009г.

Жилищно – строительный кооператив «Заря», именуемое в дальнейшем ЖСК, в лице председателя Гончаровой Наталии Михайловны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ДЕЗ Левобережный», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Панасенко Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

протокола № 10 заседания управления

(указать № и дату решения, уполномоченного органа, определенного уставом ЖСК)

ЖСК "Заря" от 31 декабря 2009г.

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации, Постановлений Правительства Российской Федерации, Правительства Москвы и других нормативно – правовых актов Российской Федерации.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение Управляющей организацией благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме по адресу: 125195, г.Москва, ул.Беломорская д.4 (далее – Дом) путем обеспечения надлежащего состояния и ремонта общего имущества, а так же предоставления согласованных с ЖСК состава коммунальных услуг собственникам помещений, проживающих в Доме.

При этом надлежащее состояние общего имущества Дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно – эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а так же в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06г. № 491 «Об утверждении правил 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) перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Москвы от 04.06.06г. № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.03гю № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

2.2. Предмет договора:

Управляющая организация обязуется оказывать ЖСК услуги и выполнять работы по обеспечению надлежащего состояния и текущему ремонту общего имущества Дома, в соответствии с Приложениями 3 и 4 к настоящему Договору, а так же предоставлять коммунальные услуги, согласно п.3.1.3. Договора, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей настоящего Договора, а ЖСК обязуется:

- осуществлять оплату услуг Управляющей организации за счет средств собственников жилья Дома в соответствии с нормами и порядком, установленными Правительством Москвы;
- передать свое право Управляющей организации на выполнения предусмотренных законодательством фактических и юридических действий по получению и использованию субсидий, дотаций и иных финансовых средств, выделяемых из Московского городского бюджета

и из других финансовых источников, направляемых на оплату деятельности Управляющей организации по настоящему Договору.

2.3. Состав (перечень) общего имущества в Доме, в отношении которого осуществляется содержание, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Передача прав и обязанностей по управлению (содержанию), ремонту общего имущества Многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг на управление Многоквартирным домом не влечет перехода прав собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) Адрес Многоквартирного дома 125195, г.Москва, ул.Беломорская д.4;

б) Номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;

в) Серия, тип постройки II-18-01/12;

г) Год постройки 1965г.;

д) Этажность 12;

е) Количество квартир 84;

ж) Общая площадь помещений 3615.40м²;

з) Общая площадь жилых помещений 2273 м²;

и) Общая площадь нежилых помещений 1882 м²;

к) Степень износа по данным государственного технического учета _____ %;

л) Год последнего комплексного капитального ремонта _____;

м) Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;

_____;

н) Правовой акт о признании дома ветхим _____;

о) Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ м²;

п) Кадастровый номер земельного участка _____;

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять переданные ей права и обязанности в соответствии с предметом настоящего Договора, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно – эпидемиологических правил, гигиенических нормативов, иных правовых актов Российской Федерации, а так же предоставлять смету расходов на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества Дома в течение 2-х (двух) месяцев со дня заключения настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению надлежащего состояния и ремонту общего имущества в Доме, указанных в Приложениях 3 и 4 к настоящему Договору.

3.1.3. По согласованию с ЖСК предоставлять коммунальные услуги ЖСК в соответствии с тарифами, установленными Правительством г.Москвы в порядке установленном поставщиком :

а) горячее водоснабжение;

б) электроснабжение;

в) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Письменно уведомлять ЖСК на информационных стендах Дома о случаях проведения ремонтных работ, сопряженных с отключением инженерных сетей Дома от источников ресурсоснабжения, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.5. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по обслуживанию и ремонту общего имущества Дома, выявленных ЖСК в процессе эксплуатации в течение гарантийных сроков, указанных в Приложении 4 настоящего Договора. В этих случаях ЖСК направляет Управляющей организации письменную заявку на устранение выявленных недостатков.

3.1.6. Направлять специалиста для составления акта о нанесение ущерба общему имуществу или помещению (ям) собственника Дома по заявке ЖСК.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а так же выполнять заявки ЖСК либо иных лиц, являющихся собственниками помещений, в сроки, установленные законодательством.

3.1.8. Обеспечить проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других причин, подлежащих экстренному устранению – в течение минимально возможного срока с момента поступления заявки по телефону аварийно – диспетчерские службы.

3.1.9. Обеспечить ЖСК информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Дома.

3.1.10. Направлять ЖСК уведомления о необходимости проведения капитального ремонта объектов общего имущества Дома.

3.1.11. Предоставлять ЖСК или по его запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества.

3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ЖСК в соответствии с перечнем, содержащимся в приложение 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ЖСК знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения ЖСК

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы ЖСК, предоставленные в письменной форме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать ЖСК о принятом решении.

3.1.15 Предоставлять ЖСК в течение двух месяцев после заключения Договора, смету работ за год. Отчет по смете по выполненным работам за истекший календарный год предоставлять в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

3.1.16. Ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставлять акты выполненных работ и счет фактуру.

3.1.17. Организовать эксплуатацию и ремонт лифтов в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 21 июля 1997 года № 116 « О промышленной безопасности опасных производственных объектов» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 1999 года № 263 «Об организации и осуществлении производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте».

3.1.18. Обеспечить функционирование связи лифтовых кабин с диспетчерской службой.

3.1.19. По работам, выполняемым подрядными организациями, принимать акты о выполненных работах только при наличии подписи ЖСК скрепленной печатью. Копия акта предоставляется в ЖСК.

3.1.20. Ежемесячно предоставлять ЖСК акты выполненных работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом Дома в текущем месяце, с расшифровкой затрат на их выполнение. Подписанный ЖСК акт является основанием для оплаты платежных документов за отчетный период.

При наличии разногласий, решение по оплате принимается путем проведения переговоров между ЖСК и Управляющей организацией, по результатам которых принимаются решения об изменении сроков выполнения работ, либо изменения размера оплаты.

3.1.21. Принимать участие в снятии уполномоченным представителем ОАО «МОЭК», в срок не позднее второго числа месяца, следующего за расчетным, показаний приборов узла тепловой энергии, а также за расчетный период, подписывать и скреплять печатью справку о потребленной тепловой энергии и отчетную ведомость за потребленную тепловую энергию и теплоноситель.

Копию справки о потребленной тепловой энергии, отчетную ведомость за потребленную тепловую энергию и теплоноситель, а также поквартальный акт сверки Управляющая организация предоставляет в ЖСК.

3.1.22. Управляющая организация обязана производить расчёты по оплате с собственниками жилых помещений ЖСК за предоставленные коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение) на основе ЕПД (единого платежного документа).

Коммунальные услуги (горячие и холодное водоснабжение, теплоснабжение) рассчитываются на основе показаний общедомовых и квартирных приборов учета. Расчет по квартирным прибором учета холодного и горячего водоснабжения осуществляется при условии заключения собственниками жилых помещений ЖСК с Управляющей организацией соответствующего договора.

3.1.23. Производить начисления жителям за теплоснабжение по показаниям общедомовых приборов учета только в отопительный период.

3.1.24. Своевременно выявлять неисправные общедомовые приборы учета и принимать меры по их ремонту, привлекая для этого организации, ответственных за их работу, а именно МГУП «Мосводоканал» и ОАО «МОЭК».

В период осуществления поверки или неисправности общедомовых приборов учета, расчеты коммунальных услуг (горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения) осуществляются в соответствии с положениями Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 года №307 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

3.1.25. Предоставлять в ЖСК утвержденные Правительством г.Москвы тарифы и цены за содержание Дома и предоставляемые коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Получать на свой расчетный счет в банке в установленном законодательстве порядка субсидии, дотации и иные финансовые средства из Московского городского бюджета на оплату услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с п.2.2. настоящего Договора.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с ЖСК задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной их оплаты.

3.2.4. Готовить предложения по размерам платежей для ЖСК за обслуживание и ремонт общего имущества Дома на основе годового финансово – хозяйственного плана работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией для ЖСК.

3.2.5. Представлять интересы ЖСК, связанные с обслуживанием и ремонтом общего имущества Дома, в отношениях с третьими лицами.

3.3. ЖСК обязан:

3.3.1. Осуществлять контроль гарантийных сроков качества выполненных работ, продолжительность которых предусмотрена Приложением 4 настоящего Договора.

3.3.2. Информировать Управляющую организацию в письменной и (или) устной форме о выявленных неисправностях общего имущества, о ликвидации недостатков в работе Управляющей организации в случаях невыполнения или непредставления услуг и работ ненадлежащего качества в сроки, предусмотренные Приложениями 3 и 5 настоящего Договора.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в аварийных ситуациях круглосуточно обеспечивать незамедлительный доступ Управляющей организации.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не загромождать холлы и подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования (коридоры, холлы, лестничные клетки, подвалы, чердаки);

г) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

д) не допускать нарушений эксплуатации мусоропровода (использование для строительного и другого крупногабаритного мусора, для слива в него жидких пищевых и других жидких бытовых отходов);

е) заблаговременно информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещений, в которых расположено общее имущество Дома, придомовой территории.

ж) Соблюдать правила эксплуатации лифтов и других сложно-технических объектов.

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату на расчетный счет указанный Управляющей организацией, за обслуживание и ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.6. Оплачивать вывоз принадлежащих ЖСК крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной разделом 4 настоящего Договора.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении.

3.4. ЖСК имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил при выполнении им обслуживания и ремонта общего имущества Дома, имущества собственников помещений в Доме, придомовой территории.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации срочного выполнения работ по ремонту имущества Дома в случаях возникновения аварийных ситуаций.

Требовать от Управляющей организации выполнения работ по ликвидации аварийных ситуаций за её счет в случаях, если причиной аварии являются неисполнение или некачественное исполнение Управляющей организацией работ, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы по Договору за обслуживание и ремонт общего имущества Дома в случае неоказания части услуг и/или невыполнения часть работ, предусмотренных Приложениями № 3 и № 4 к Договору.

3.4.4. Требовать перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги в случаях предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (Приложение № 5 к настоящему Договору).

4. Определения цены договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по обслуживанию и ремонту общего имущества Дома и их стоимости, предусмотренных Приложениями № 3 и № 4 Договора, и в соответствии с ценами, ставками и тарифами установленными Правительством г. Москвы.

4.2. Все дополнительные работы, выполнение которых предлагает Управляющая организация, должны быть согласованы с ЖСК и оформлены актом.

4.3. Цена настоящего Договора за обслуживание, ремонт общего имущества Дома на момент его подписания составляет 994269.06 руб. (девятьсот девяносто четыре тысячи двести шестьдесят девять рублей шесть копеек) в год.

4.4. Плата за обслуживание и ремонт общего имущества в Доме, выполненных работ в соответствии с Приложениями № 3 и № 4 Договора, вносится ЖСК ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Денежные средства считаются перечисленными с момента их поступления на транзитный счет, указанный в платежных документах предоставляемых Управляющей организацией.

Плата за дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, оплачиваются ЖСК по счету и счет-фактуре, представленной Управляющей организацией после подписания «Акта выполненных дополнительных работ» подписанного Сторонами.

4.5. Плата за коммунальные услуги (при наличии соответствующей договоренности) вносится на расчетный счет, указанный Управляющей организацией, на основании платежных документов, до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Приложением № 5 к настоящему договору.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на обслуживание и ремонт общего имущества Дома, а также на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти без согласования ЖСК.

4.8. ЖСК вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации представить платежные документы.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления по настоящему Договору коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить ЖСК пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. Неустойка перечисляется на расчетный счет ЖСК. По желанию ЖСК неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за обслуживание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги ЖСК обязано уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При несвоевременном и (или) не полном внесении платы за обслуживание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги с десятого по пятнадцатое число, следующего за истекшим месяцем, ЖСК несет ответственность в размере, предусмотренном пунктом 5.3, за исключением сумм выпадающих доходов, которые должны быть перечислены до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Сумма начисленной пени, в предоставляемом Управляющей организацией платежном документе указывается отдельной строкой.

5.6. ЖСК несет ответственность за своевременность и полноту оплаты предоставляемых услуг Управляющей организацией нанимателям и арендаторам помещений в Доме.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Доме, возникший в результате её противоправных действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда

6.1. ЖСК осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по выполнению настоящего договора через своего представителя либо через доверенных лиц посредством их участия:

- в проверках технического состояния (измерениях, испытаниях) инженерного оборудования общего имущества в Доме;

- в проверке состава и гарантийных сроков качества выполненных работ;

- в приемке выполненных Управляющей организацией работ, в т.ч. в приемке работ по переводу оборудования Дома к сезонной эксплуатации.

6.2. Помимо указанных выше действий ЖСК вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия.

6.3 В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также, в случаях причинения вреда общему имуществу собственников помещений в Доме неправомерными действиями Управляющей организацией составляется Акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается комиссией из представителей заинтересованных лиц. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта, извещаются все заинтересованные лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22:00 до 07:00) с момента извещения, лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или, если признаки нарушения могут исчезнуть или могут быть ликвидированы, осмотр и составление акта производится в их отсутствие.

Акт должен содержать:

- дату и время его составления;

- дату, время и характер нарушения;

- описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото и видео - съемка);

- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;

- подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается у Управляющей организации.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор вступает в действие с «01» января 2010 года и заключен сроком на один год.

7.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) по соглашению сторон;

б) в судебном порядке в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации;

в) в случае ликвидации или реорганизации ЖСК или Управляющей организации.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и ЖСК.

7.5. В случае если не одна из Сторон, за 30 дней до окончания настоящего Договора, не заявит в письменном виде о его прекращении, он считается пролонгированным на следующий год, на тех же условиях.

8. Особые условия

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением сторонами своих обязательств по данному Договору, будут, по возможности, решаться путем переговоров.

8.2. В случае необходимости предоставления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного Договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу (адресам), указанному в настоящем Договоре. Все уведомления должны доставляться курьером, под роспись ответственному лицу, либо заказной почтой с уведомлением.

8.3. Если стороны не смогут достичь согласия по спорному вопросу, то возникшие разногласия решаются в судебном порядке.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по Договору, если это ненадлежащее исполнение или неисполнение явились следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война, землетрясение, наводнение, ураган, пожар или подобные явления, а также законы, распоряжения и иные нормативные документы компетентных государственных органов и органов местного самоуправления, принятые после подписания настоящего Договора и препятствующего его исполнению.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления информировать другую Сторону, в письменной форме о наступлении подобных обстоятельств с приложением соответствующих подтверждающих документов. Информация должна содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на исполнения обязательств. Несвоевременное извещение лишает Сторону возможности ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

9.4. По прекращению действия обстоятельств, указанных в п.9.2. настоящего Договора, Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменном виде. При этом Сторона должна указать срок, в который предполагает исполнить обязательства по настоящему договору.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из Сторон.

10.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор составлен на 8 страницах и 5 приложений:

1. Состав и состояние общего имущества Дома;
2. Смета по договору;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Доме;
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Доме;
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

ЖСК «Заря»

Председатель

Н.М.Гончарова



Юр.адрес: 125195, г. Москва,
ул. Беломорская д.4

Банковские реквизиты:

БИК: 044525225

ИНН: 7712072262

К/с: 30101810400000000225

Р/с: 40703810638300100845

Тверское отделение № 7982/01671

Сбербанка России ОАО г. Москва

Управляющая компания

ООО «ДЕЗ Левобережный»

Генеральный директор

А.В. Панасенко



Юр.адрес: 125195, г. Москва,

Ленинградское шоссе д.96к.1

Банковские реквизиты:

БИК: 044525225

ИНН: 7743747684

К/с 30101810400000000225

р/с 40702810038040023456 Тверское
отделение № 7982/01671

Сбербанка России ОАО г. Москва

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ
к договору №13/10/ж о 31.12.2009г.

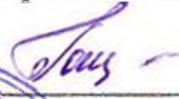
№№ п/п	Редакция ООО «ДЕЗ Левобережный»	Редакция ЖСК «ЗАРЯ»
3.1.23	«...только в отопительный период»	Заменить на «...как среднемесячная величина за предыдущий год»
3.3.8.	п. нет	Предоставить Управляющей организации право заключать договора с третьими лицами на взимание платы за содержание и обслуживание транзитных трубопроводов, проходящих через Дом.
4.3.	«...в год.»	«...в год (без учета бюджетных субсидий).»
5.3.	«...выплаты включительно. »	«...включительно (при своевременном предоставлении необходимых документов).»
5.4.	«... с десятого...»	Исключить
	По приложению 3, раздел 1	
1.	...кабины лифта...	...кабины лифта, мест перед загрузочными капанами мусоропроводов и...
1.	6 раз в неделю	1/6 раз в неделю
3.	Мытье и протирка...	Мытье, протирка и дезинфекция...
4.	...подоконников в помещениях...	...подоконников и прочих предметов в помещениях...
5.	Мытье и протирка дверей...	Мытье и протирка стен, дверей...
6	2 раза в год	1 раз в год
8.	Мытье лестничных пролетов...	Мытье лестничных пролетов, а также стен, дверей, потолков в лифтовых кабинах.
31.		Дополнить текст пункта « в составе обязательных работ по техническому обслуживанию.»
33.		Обслуживание стояка пожаротушения .
36.		Дополнить: «...устранение засоров мусоропровода в течение 4 часов.»

Директор ООО «ДЕЗ Левобережный»


А.В. Панасенко



Председатель ЖСК «ЗАРЯ»


Н.М. Гончарова



Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г.Москва, ул.Беломорская д.4
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>481</u> кв.м Материал пола – <u>плитка</u>	Количество помещений требующих текущего ремонта – <u> </u> шт. в том числе: пола – <u> </u> шт. (площадь пола, требующая ремонта – <u> </u> кв.м).
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>12</u> шт. Площадь пола – <u>230</u> кв.м Материал пола – <u>плитка</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – <u> </u> шт. в том числе пола – <u> </u> шт. (площадь пола, требующая ремонта – <u> </u> кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>26</u> шт. Материал лестничных маршей – <u>ж/б</u> Материал ограждения – <u>металл</u> Материал балясин – <u>пластик</u> Площадь – <u>100</u> кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта – <u> </u> шт. В том числе: лестничных маршей – <u> </u> шт. ограждений – <u> </u> шт. балясин – <u> </u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – <u>2</u> шт. - иные шахты – <u> </u> шт. <u> </u> (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта – <u> </u> шт. Количество иных шахт требующих ремонта – <u> </u> шт.
Коридоры	Количество – <u>24</u> шт. Площадь пола – <u>227</u> кв.м Материал пола – <u>плитка</u>	Количество коридоров, требующих ремонта – <u> </u> шт. в том числе пола – <u> </u> шт. (площадь пола, требующая ремонта – <u> </u> кв.м)
Технические этажи	Количество – <u> </u> шт. Площадь пола – <u> </u> кв.м Материал пола – <u> </u>	Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – <u>2</u> шт. Площадь пола – <u>420</u> кв.м	Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности – <u>соблюдаются</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>420</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>канализация</u> 2. <u>хвс</u> 3. <u>гвс</u> 4. <u>ц/о</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>УВС</u> 2. <u>РНС</u> 3. <u>УИД</u> 4. <u>Канализационный насос</u>	Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности – <u>соблюдаются</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. <u>столки и разводки электрики ЦО на этажах</u> 2. <u>мусоропроводное оборудование</u> 3. <u> </u> 4. <u> </u> Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. <u> </u> 2. <u> </u> 3. <u> </u> 4. <u> </u>

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундаменты	Вид фундамента – <u>блоч.</u> Количество продухов – <u>5</u> шт.	Состояние- <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>1</u> шт. Площадь стен в подъездах <u>2233</u> кв. м Материал отделки: стен- <u>масл. краска.</u> Площадь потолков <u>457</u> кв. м Материал отделки потолков- <u>побелка</u> <i>(водоэмульсионная)</i>	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен <u>4520</u> кв. м Материал стены и перегородок <u>ж/б</u> <i>Шенгалит</i> Материал отделки стен <u>масл. окраска</u> Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков – <u>побелка</u> <i>Коренди.</i>	Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – _____ кв. блоки Площадь - <u>3200</u> тыс. кв. м Длина межпанельных швов – _____ м.	Состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - <u>3200</u> кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м. <i>1.6. и 44, 48, 55</i>
Перекрытия	Количество этажей – <u>12</u> Материал - <u>ж/б.</u> Площадь – <u>3556</u> тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв.м
Крыши	Количество – <u>1</u> шт. Вид кровли - <u>мягкая</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - <u>изол.</u> Площадь кровли – <u>462</u> кв.м Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - _____ кв. м Протяженность ограждений – <u>87</u> м	Характеристика состояния - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - <u>462</u> кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - <u>230</u> кв.м <i>15062, 25%, протекать не будет</i>
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – <u>30</u> шт. из них: деревянных – <u>25</u> шт. металлических <u>5</u> шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – <u>12</u> шт. из них деревянных – <u>12</u> шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – <u>2</u> шт. В том числе: грузовых - _____ шт. Марки лифтов <u>ЛПО, 411М</u> Грузоподъемность <u>350</u> кг. Площадь кабин – <u>1</u> кв.м	Количество лифтов требующих: замены - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт. текущего ремонта - _____ шт.

Мусоропровод	Количество - <u>1</u> шт. ✓ Длина ствола - <u>34</u> м Количество загрузочных устройств - <u>6</u> шт.	Состояние ствола <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - <u>0</u> шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>7</u> шт. Материал вентиляционных каналов - <u>ж/б</u> . Протяженность вентиляционных каналов - <u>266</u> м Количество вентиляционных коробов - <u>2</u> шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - <u>2</u> шт. Количество водосточных труб - <u>2</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>внутренние</u> (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - <u>80</u> м Протяженность водосточных желобов - <u>3</u> м	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - <u>1</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - <u>66</u> шт.	Количество светильников, требующих замены - <u>27</u> шт. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт. <i>июль 2009 г.</i>
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние <u>неудовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>24</u> шт. Длина магистрали - _____ м.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - <u>400</u> м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: 1. <u>80</u> мм. <u>Металл</u> <u>20</u> м. 2. <u>32</u> мм. <u>Металл</u> <u>80</u> м. 3. <u>20</u> мм. _____ <u>926</u> м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - <u>8</u> шт. вентилей - _____ шт. Кранов - <u>106</u> шт.	Требуется замены или ремонта: здвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Элеваторные узлы	Количество - <u>1</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество - 1. Чугун <u>1289</u> шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. Сталь. _____ <u>84</u> шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: <u>БВЛ с оцинк.</u> 1. <u>80</u> мм. <u>Металл.</u> <u>300</u> м. 2. <u>32</u> мм., <u>Металл.</u> <u>168</u> м. 3. _____ мм _____ м <u>= 924 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: <u>БВЛ с оцинк.</u> 1. <u>80</u> мм. <u>Металл</u> <u>300</u> м. 2. <u>32</u> мм. <u>Металл</u> <u>168</u> м. 3. _____ мм _____ м. <u>= 840 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - <u>8</u> шт.; вентилей - <u>196</u> шт. Кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: <u>1. КИВ-5-4</u> <u>2. КИВ-5-2</u> <u>3. КИВ</u>	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. <u>04.11.2012</u> ; 2. <u>04.11.2012</u> ; 3. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100</u> мм. <u>Чугун.</u> <u>300</u> м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м. <u>= 672 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>32</u> мм. <u>Металл.</u> <u>20</u> м. 2. <u>25</u> мм. <u>Металл.</u> <u>252</u> м. 3. _____ мм. _____ м. <u>= 672 м</u>	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - <u>1</u> шт.; вентилей - _____ шт. кранов - <u>88</u> шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если

Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - <u>1</u> шт.	неудовлетворительное - указать дефекты) Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома¹		
Общая площадь	земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - <u> </u> шт. кустарники - <u> </u> шт.	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы <u>нет</u> (есть/нет), если есть, перечислить _____; Ограждения <u> </u> м. Скамейки - <u> </u> шт. Столбы - <u> </u> шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая организация
ООО «ДЕЗ Левобережный»

/А.В. Панасенко/

М.П.



ЖСК «Заря»

/Н.М. Гончарова/

М.П.



¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.