Управляющая компания РСП ОАО «ДОСТ»

179-5

Д О Г О В О Р № 10

управления многоквартирным домом

г. Ангарск 1 января 2006 г.

Собственник муниципального имущества - Ангарское муниципальное образование, в лице председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Ангарского муниципального образования (КУМИ АМО) Данилова Вадима Анатольевича, действующего на основании положения о КУМИ АМО, именуемый в дальнейшем «Собственник» , с одной стороны, и Региональное строительно-промышленное Открытое акционерное общество «Дирекция объединенных строительных трестов» (РСП ОАО «ДОСТ»), в лице генерального директора Карпущенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Термины, применяемые в тексте договора:

1.1.1. **«Общее имущество в многоквартирном доме» (ст.36 ЖК РФ)** - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты(при их наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.1.2. **«Наниматель государственного (муниципального) имущества»** - гражданин, которому передано Собственником жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда жилое помещение во владение и (или) пользование для проживания в нем на основании договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, члены семьи Нанимателя оставшиеся проживать после смерти нанимателя и не переоформившие названные договора, а также члены семьи Нанимателя, зарегистрированные и проживающие с ним.

1.1.2. **«Пользователи»** - включает в себя вышеуказанные категории Нанимателей, а именно Наниматель муниципального имущества и члены его семьи и Наниматель и члены его семьи, Собственников и членов семей Собственников, зарегистрированных и проживающих в многоквартирном доме (не являющихся собственниками).

1.1.3. **«Собственник(и)»** - гражданин, юридическое лицо или муниципальное образование, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением (их частью), находящимся в многоквартирном доме.

1.1.4. **«Управление многоквартирным домом»** - осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также организация контроля за предоставлением коммунальных услуг установленных объемов и качества соответствующими организациями и поставщиками товаров и услуг, все виды работ с собственниками и арендаторами.

1.1.5. **«Плата за жилое помещение»**:

а) <u>для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда</u>:

- плата за наем (пользование жилым помещением),

- плата за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а так же плата за очистку сточных вод, пользование коллективной антенной, вывоз твердых бытовых отходов,
- плата за коммунальные услуги.

б) для собственника жилого помещения (за исключением собственника жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности):

- плата за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а так же плата за очистку сточных вод, пользование коллективной антенной, вывоз твердых бытовых отходов,
- плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- плата за коммунальные услуги.

в) для собственника жилых помещений, находящихся в государственной (муниципальной) собственности:

- плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

1.1.6. «Состав общего имущества многоквартирного дома» по настоящему договору приведен в Приложении № 2, «Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома» приведен в Приложении № 3, и являются его неотъемлемой частью.

1.1.7. «Содержание и текущий ремонт общего имущества дома» - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на прилегающей территории; восстановление ресурса отдельных составных частей общего имущества, в частности работы (услуги), определенные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

1.1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией
РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 392, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности и иными нормативно - правовыми актами Ангарского муниципального образования (далее - АМО) и г.Ангарска, иными нормами регулирующими жилищное законодательство.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Собственник помещений в многоквартирном доме, на основании общего решения собственников о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе Управляющей организации, поручают, а Управляющая компания принимает на себя обязанность в течение согласованного Сторонами срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, 179 квартал (микрорайон) дом 5 (далее именуемый: «Дом») квартиры № 3, 4, 18, 22, 23, 25, 29, 34, 37, 46, 50, 51, 54, 62, 64, 65, 72, 73, 77, 78, 80

общей площадью – 941,40 кв.м.

(№ квартиры, общая площадь)

, а Собственники (пользователи) обязуются вносить платежи в пределах утверждённых тарифов.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. От своего имени и за счет Собственников заключать соответствующие договоры с третьими лицами о выполнении следующего перечня работ (услуг), необходимых для

жизнеобеспечения Пользователей, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Доме:
- бесперебойное предоставление Собственникам (пользователям) следующих услуг: эксплуатация и техническое обслуживание антенн коллективного пользования; предоставление услуг по дератизации и дезинсекции; электроснабжение мест общего пользования, сбор и вывоз мусора и твердых бытовых отходов, очистку стоков;
- прием от Пользователей заявок, включая заявки аварийного характера, и направление их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществление контроля за их исполнением;
- сдача в аренду мест общего пользования в многоквартирном доме (подвалы, проходные подъезды и т. д.), до принятия собственниками жилого дома решения по распоряжению местами общего пользования,
- обеспечение охраны правопорядка,
- содержание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению №1;
- иная, направленная на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:
-представлять интересы Собственников (пользователей) перед поставщиками услуг (работ); осуществлять контроль, оценку качества, объёмов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять поставщиков услуг (работ) о нарушениях их обязательств перед Собственниками (пользователями) по качеству, объёмам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;
-своевременно ставить в известность Собственников (пользователей) об изменении ставок оплаты за жилое помещение, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги;
- организовать начисление платежей с учётом имеющихся у Собственников (пользователей) льгот, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании, движении, а также осуществление мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учёта по месту пребывания и месту жительства;
- осуществлять перерасчёт платы за предоставленные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственников (пользователей) и совместно с ним проживающих граждан, в соответствии с действующими нормативами;
- осуществлять расчеты за предоставленные услуги по настоящему договору, за выполненные работы по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников (пользователей) в качестве платы за жилые помещения, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;
- осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников (пользователей) задолженности по оплате за жилое помещение, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п. 6.4. настоящего договора;
-при просрочке оплаты выдавать Собственникам (пользователям) предупреждение о необходимости погашения суммы долга;
-при просрочке оплаты обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга;
- ежегодно, в рамках контроля за выполнением управляющей компанией обязательств по договору управления, в течение первого квартала текущего года, предоставлять Собственникам (пользователям) отчёт о выполнении настоящего договора за предыдущий год;

3.1.3. Осуществлять отдельный учёт денежных средств, поступивших от Собственников (пользователей) на оплату работ (услуг), предусмотренных настоящим договором, содержание и ремонт многоквартирного дома, арендной платы и денежных средств, поступивших от Собственников (пользователей) и арендаторов на управленческое вознаграждение.

3.2. <u>Собственники (пользователи) обязаны:</u>

3.2.1. Своевременно вносить оплату по настоящему договору не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчётным.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и

придомовой территории, в том числе:
- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
-бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей компании или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке.
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию; содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах.
- производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;
-обеспечить устранение за свой счёт повреждений жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников (пользователей) либо других лиц, совместно с ним проживающих;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00.
3.2.3. Обеспечить доступ в занимаемое помещение:
- представителям Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в нём;
-работникам организаций, осуществляющим техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объёма.
3.2.4. Устранять за свой счёт все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника (пользователя), либо других лиц, совместно с ним проживающих.
3.2.5. Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к местам общего имущества многоквартирного дома.
3.2.6. Предоставить Управляющей компании право на сверку и подпись актов с организациями - поставщиками услуг о фактическом объёме и качестве услуг.
3.2.7. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. <u>Управляющая компания имеет право</u>:

4.1.1. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг. Действуя в интересах Собственников (пользователей), определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

4.1.2. Предупреждать Собственников (пользователей) и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ, по устранению допущенных Собственниками (пользователями) и лицами, совместно с ними проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.3. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников (пользователей), извещая о дате и времени осмотра.

4.1.4. Самостоятельно определять третьих лиц (юридических лиц, индивидуальных предпринимателей) для выполнения работ (услуг), связанных с обслуживанием Дома.

4.1.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников (пользователей) в присутствии Собственников (пользователей) других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей компании, с составлением соответствующего акта.

4.1.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

4.1.7. Своевременно и в полном объёме получать оплату на условиях настоящего договора.

4.1.8. Приостанавливать выдачу собственникам (пользователям) справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за собственниками числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более двух месяцев.

4.1.9. При просрочке собственниками (пользователями) оплаты по настоящему договору обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.

4.1.10. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предусмотренную действующим законодательством и актами Ангарского муниципального образования.

4.2. <u>Собственники (пользователи) имеют право:</u>

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.2. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, соответствующих установленным нормам и стандартам, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вред имуществу. Требовать возмещения реального ущерба, понесенного по вине Управлявляющей компании.

4.2.3. Требовать от Управляющей компании производить расчёты с учётом имеющихся у Собственников (пользователей) льгот по оплате за жилые помещения, если на это имеются основания.

4.2.4. Требовать от Управляющей компании производства перерасчёта платежей за предоставленные услуги вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества, в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Ангарского муниципального образования.

4.2.5. Требовать от Управляющей компании перерасчёта за предоставленные услуги на время отсутствия Собственников (пользователей) или членов их семьи при наличии основания для перерасчёта в установленном порядке.

4.2.6. Требовать от Управляющей компании, в рамках контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору управления, предоставления ежегодного отчета в течение первого квартала текущего года отчёт о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

4.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется

согласно условиям договора, требованиям гражданского и жилищного законодательства РФ.

5.2. Управляющая компания, не исполнившая обязательства либо исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности).

5.3. Управляющая компания признается невиновной, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, она приняла все меры для надлежащего исполнения обязательства.

6. ЦЕНА ПО ДОГОВОРУ

6.1. Размер платы за жилое помещение определяется в порядке, установленном постановлением мэра Ангарского муниципального образования с учётом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи Собственников (пользователей), нормативов и качества предоставления услуг.

6.2. Размер платы за жилое помещение может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, а так же в соответствии с законодательством РФ.

6.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилых помещений. Стоимость капитального ремонта определяется Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.4. Управляющая компания ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчётным, предъявляет Собственникам (пользователям) счета на оплату, в которых указываются размеры платежей с учетом льгот по оплате, предоставленных Собственникам (пользователям) в установленном порядке.

6.5. Плата за оказанные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками (пользователями) в кассы и (или) на расчётные счета Управляющей компании не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчётным.

6.6. Вознаграждение Управляющей компании за услуги по управлению многоквартирным домом составляют 10% от суммы начисленных платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая компания ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения за услуги по управлению многоквартирным домом. Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим услуги по договорам, заключенным Управляющей компанией согласно п.3.1.1 настоящего договора.

7. ОТНОШЕНИЯ С СОБСТВЕННИКОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО (МУНИЦИПАЛЬНОГО) ИМУЩЕСТВА

7.1. Собственник государственного (муниципального) имущества поручает Управляющей компании собирать плату за наем государственного (муниципального) имущества и ежемесячно перечислять ее Собственнику государственного (муниципального) имущества.

7.2. Собственник государственного (муниципального) имущества обязуется вносить плату за капитальный ремонт в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ.

8. ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор, может быть изменен по соглашению Сторон, путем заключения дополнительных соглашений, являющихся после их подписания Сторонами неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Договор подлежит изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия закона или иного нормативного акта, устанавливающих обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, и продолжает действовать в течение 5 лет.

9.2. В случае если за один месяц до окончания действия договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении или пересмотре, договор считается пролонгированным на тот же срок на прежних условиях.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

10.1. «Управляющая компания»
РСП ОАО «ДОСТ», 665834 г. Ангарск, 15 м-н., д. 6, ИНН 3801071256/КПП380101001
Р/с 40702810018310101275, В Байкальском Банке Сбербанка РФ г. Иркутска в ОСБ № 7690 г. Ангарска
К/с 30101810900000000607, БИК 042520607,

Генеральный директор РСП ОАО «ДОСТ» _____ Д. В. Карпущенко

м.п.

10.2. «Собственник»
Председатель КУМИ администрации АМО,
действующий в интересах нанимателей _____ В.А. Данилов

м.п.

Российская Федерация Иркутская область Ангарского муниципального образования Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Ангарск

Управляющая компания РСП ОАО «ДОСТ»

Приложение № 1 к договору
управления многоквартирным
домом № 5, 179
(микрорайон , квартал)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (Смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка сливных смывных бочков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бочка от известковых отложение и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трёхходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, в приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка за заземления ванн.
8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5. Ремонт просевших отмосток.
6. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее – зимний период:

1. Утепление оконных проемов в подъездах и слуховых окон.
2. Замена разбитых стекол, окон и балконных дверей.
3. Утепление чердачных перекрытий.
4. Утепление трубопроводах в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправностей слуховых окон и жалюзей.
7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
9. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол, окон и дверей вспомогательных помещений.
11. Укрепление флагодержателей.
12. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
13. Поставка пружины на входных дверях.
14. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренне канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Регулировка сливного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трёхходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах присоединения к трубопроводу.
11. Набивка в сальниках в вентилях, кранах, задвижках.
12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции.
15. Проветривание колодцев.
16. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

17. Устранение мелких неисправностей в электропроводки.
18. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома

Е. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудование.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелёными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытьё окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

Генеральный директор РСП ОАО „ДОСТ":

Д. В. Карпущенко

Ассоциация Объединенных Строительных Трестов

Приложение № 2 к договору
управления многоквартирным
домом № 5, 179
(микрорайон , квартал)

Состав общего имущества многоквартирного дома
по адресу г. Ангарск № 5, 179

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая

из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Согласно технического паспорта на указанный многоквартирный дом.

Генеральный директор РСП ОАО „ДОСТ"
Д.В. Кургущенко

Российская Федерация
Дирекция Объединенных Строительных Трестов
город Анжеро-Судженск

Управляющая компания РСП ОАО «ДОСТ»

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
№ 5, 179
(микрорайон, квартал)

А К Т
технического состояния объектов недвижимости

В соответствии с п.2.1 Договора управления многоквартирным домом № 10 от «01» 01 2006г. собственники многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г Ангарск, квартал 179, дом 5

именуемые в дальнейшем «Собственники», передали, а Региональное строительно – промышленное Открытое акционерное общество «Дирекция объединенных строительных трестов», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Карпущенко Дмитрия Владиславовича, приняло на техническое обслуживание объекты недвижимости, расположенные по адресу: г Ангарск, квартал 179 дом 5 квартиры № 3, 4, 18, 22, 23, 25, 29, 34, 37, 46, 50, 51, 54, 62, 64, 65, 72, 73, 77, 78, 80
общей площадью 941,40 кв.м. в удовлетворительном состоянии.

Выявленные замечания по техническому состоянию:
Требуется капитальный ремонт: фасада, систем отопления, водоснабжения, энергоснабжения

Генеральный директор РСП ОАО „ДОСТ"
Д.В. Карпущенко