

Договор управления многоквартирным домом № 5

г.Тверь

« 28 » декабря 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-эксплуатационная служба «Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице генерального директора В.Е. Бареховой, действующего на основании Устава, и Товарищество собственников жилья « 118 », именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления Абахиной Е.Б., действующего на основании Устава в интересах всех Собственников помещений в многоквартирном доме, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, протокола общего собрания членов ТСЖ № 1-2 от «7» декабря 2011 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества – помещения в многоквартирном 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, 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 дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме) согласно технического паспорта инв. № _____, составленного 3 января 1989 г.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Потребитель – Собственник помещения, в интересах которого заключаются договоры предоставления коммунальных услуг.

3. Предмет Договора

3.1. ТСЖ поручает, а Управляющий обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Тверь, ул. Пичугина, дом № 48, общая площадь жилого дома 3511,3 кв. метра, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. ТСЖ обязуется оплачивать услуги Управляющего в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющий обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы ТСЖ и (или) Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию ТСЖ и (или) Собственников знакомить их с условиями совершенных Управляющим сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем

собрании членов **ТСЖ** по согласованию с **Управляющим**, должны быть закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-техническое обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб **ТСЖ** и (или) Собственников и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.

4.1.9. Уведомлять **ТСЖ** об изменении порядка и условий содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирного дома в рамках Договора письменно путем направления письма в адрес правления **ТСЖ**, а также путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.10. Производить начисление Собственникам платежей за жилищно-коммунальные услуги согласно Приложению № 2 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью, представлять Собственникам счета (счета-квитанции) на оплату в срок до 01 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.11. Организовать сбор жилищных платежей с Собственников, а также платежей за коммунальные услуги, и своевременно перечислять собранные средства на расчетный счет **ТСЖ** и исполнителям жилищно-коммунальных услуг исходя из условий заключенных с ними договоров. Структура платежей и размер платы за жилищно-коммунальные услуги, взимаемые с Собственников жилых помещений, указывается в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

4.1.12. Рассматривать все претензии **ТСЖ** и (или) Собственников, связанные с исполнением заключенных **Управляющим** договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Обеспечить **ТСЖ** информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с момента вступления его в силу.

4.1.16. Предоставлять отчет о выполнении настоящего договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.1.17. Вести бухгалтерский учет **ТСЖ**, а именно:

- вести учет всех денежных поступлений и расходов;
- вести лицевые счета на каждое жилое помещение;
- вести учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- вести учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- составлять отдельный баланс по **ТСЖ**.

4.1.18. Установив факт отсутствия или снижения качества предоставляемых(ой) услуг(и) у отдельного Собственника:

а) зафиксировать факт отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг в специальном журнале или в определенной форме;

б) составить акт об отсутствии или снижении качества услуг(и), а после восстановления качества услуг(и) в полном объеме подписать его со стороны собственника и исполнителя услуг(и);

в) произвести в установленном законодательством порядке перерасчет стоимости некачественной или отсутствующей услуги.

4.1.19. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками своих обязательств по использованию помещения и внесению платежей.

4.1.20. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования многоквартирного дома.

4.1.21. Принимать меры по предотвращению аварийных ситуаций, а в случае их наступления принимать срочные меры по ликвидации аварии и последствий в порядке, установленном настоящим договором.

4.1.22. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома за счет средств Собственников.

4.1.23. Заблаговременно информировать Собственников о сроках предстоящего планового отключения горячего водоснабжения для проведения работ по ремонту и обслуживанию внешних сетей, о включении и отключении центрального отопления, а также об авариях на внешних сетях и о нормативных сроках их устранения.

4.1.24. Предоставлять по требованию Собственника полную информацию о действующих нормативах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги, давать необходимые разъяснения об их применении.

4.1.25. Вести паспортный учет граждан, проживающих в многоквартирном доме.

4.1.26. Выполнять прочую работу и обязанности, связанные с защитой интересов Собственников.

4.2. Управляющий вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Осуществлять в интересах Собственников контроль и вести учет объема и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. В случае систематического невнесения Собственниками в срок платы за жилищно-коммунальные услуги и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилого помещения взыскивать образовавшуюся задолженность в судебном порядке.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющего.

4.2.8. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора.

4.3. ТСЖ обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги.

4.3.2. Предоставить право **Управляющему** представлять интересы **ТСЖ** по предмету настоящего договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

Для выполнения вышеперечисленных функций председатель **ТСЖ** предоставляет руководителю **Управляющего** право распоряжаться расчетным счетом **ТСЖ** с правом оформления платежных документов от имени **ТСЖ** с правом второй первой подписи на всех документах.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно предоставлять **Управляющему** сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с каждым из Собственников, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственников. Сообщить **Управляющему** Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить **Управляющему** документы, подтверждающие смену Собственника.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащие Собственникам помещения представителям **Управляющего**, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Своевременно сообщать **Управляющему** о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках Договора.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с **Управляющим**.

4.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с **Управляющим**.

4.3.9. Осуществлять контроль за тем, чтобы Собственники:

- не производили самовольно переустройство и перепланировку помещений;
- не производили самовольное переоборудование инженерных сетей;
- не устанавливали, не подключали и не использовали электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, и не предназначенные для использования в домашних условиях, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- не подключали и не использовали бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушали имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (осуществление слива воды из систем и приборов отопления и т.п.).

4.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Твери в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.10. Предоставлять **Управляющему** в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.12. В случае возникновения необходимости проведения **Управляющим** не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.4., 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.9., 4.3.11. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.13. Выдать работникам **Управляющего** доверенность для взыскания в судебном порядке задолженности с Собственников в соответствии с п. 4.2.6. настоящего договора.

4.4. ТСЖ имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных **Управляющим** в рамках исполнения настоящего договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к **Управляющему** с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Требовать у **Управляющего** предоставления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с п. 4.1.16 настоящего договора.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. **ТСЖ** производит оплату в рамках настоящего договора за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту жилого помещения в размере 9,98 рублей за 1 кв.метр, техническое обслуживание и ремонт лифтов в размере 3,01 рублей за 1 кв. метр., плату за аварийно-техническое обслуживание в размере 0,35 рублей за 1 кв. метр.

5.2. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту жилого помещения включают в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе уборку лестничных клеток, противопожарные мероприятия, дезинфекция и дератизация;
- плату за техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и технических устройств, обслуживающих более одной квартиры, в том числе сети холодного водоснабжения, сети водоотведения (канализации), сети горячего водоснабжения, сети отопления, сети электроснабжения, сети газоснабжения и ВДГО/элетроплиты, силовое оборудование и электроснабжение лифтов.
- плату за текущий ремонт конструктивных элементов здания и фасадов многоквартирного дома;
- плату за содержание придомовой территории, ремонт и восстановление объектов благоустройства придомовой территории, уборка придомовой территории, благоустройство и озеленение придомовой территории, содержание сетей ливневых водостоков.

Перечень и состав работ (услуг) по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

5.3. Размер платы за услуги (работы), указанные в п. 5.2. настоящего договора, определяется как произведение соответствующей цены на каждый вид услуг (работ) на общую площадь жилого дома, указанную в п. 3.1. настоящего договора. Цена на каждый вид услуг (работ) определяется на общем собрании членов **ТСЖ** с учетом предложений **Управляющего** и указывается в Приложении № 3 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Если на общем собрании членов **ТСЖ** решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения не было принято, такой размер устанавливается равным тарифам, установленным органом местного самоуправления г. Тверь.

5.4. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору **Управляющий** производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.5. Оплата услуг по настоящему договору производится в следующем порядке:

5.5.1. **ТСЖ** оплачивает **Управляющему** аванс в размере 50 % от стоимости услуг до 20 числа текущего месяца.

5.5.2. До 31 числа текущего месяца **Управляющий** представляет для подписания **ТСЖ** акт выполненных услуг (работ). Указанный акт должен быть подписан **ТСЖ** в течение пяти дней после его оформления.

5.5.3. **ТСЖ** производит окончательную оплату до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются **Управляющим** и доводятся до сведения **ТСЖ** и Собственников в соответствии с порядком, устанавливаемым **Управляющим**.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг **ТСЖ** определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивает их дополнительно. Размер платежа для каждого Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится **ТСЖ** в соответствии с выставленным **Управляющим** счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен **ТСЖ** не позднее 15 банковских дней со дня выставления счета.

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельным подрядным договорам. Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, указывается в Приложении № 4 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Решение общего собрания членов **ТСЖ** об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений **Управляющего** о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9. В случае, если денежных средств, перечисленных Собственниками **ТСЖ** по статье «капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома», не достаточно для оплаты необходимых расходов по требуемому капитальному ремонту, то недостающая сумма перечисляется Собственниками на расчетный счет **ТСЖ** по отдельному счету (счету-извещению) в течение 10 дней с момента его выставления.

5.10. Ремонт имущества, находящегося внутри жилого помещения Собственника (в том числе ремонт внутриквартирных трубопроводов и сантехнического оборудования), осуществляется за счет Собственника (в соответствии со ст. 210 ГК РФ, п. 3 ст. 30 ЖК РФ) и является платной услугой, производимой по расценкам, утвержденным организацией, производящей соответствующий ремонт.

5.11. При оказании услуг по управлению многоквартирным домом в рамках настоящего договора с нарушением их перечня, объемов и качества, учитываемых при установлении соответствующих цен и тарифов, производится перерасчет подлежащей внесению арендной платы в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

6. Ответственности сторон

- 6.1. **Управляющий** несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.2. **Управляющий** не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.3. В случае нарушения **ТСЖ** сроков внесения платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, указанных в п.п. 5.5.1., 5.5.3. настоящего договора, **Управляющий** вправе взыскать с **ТСЖ** пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления соответствующего срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 6.4. Ответственность по сделкам, совершенным **Управляющим** со сторонними организациями, самостоятельно несет **Управляющий**.
- 6.5. **Управляющий** несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Твери в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.6. В случае причинения убытков **ТСЖ** по вине **Управляющего** последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома **Управляющий** не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

- 7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
- 7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются **ТСЖ** в письменном виде и подлежат обязательной регистрации у **Управляющего**.
- 7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены **ТСЖ** в течение 2-х недель от даты, когда **ТСЖ** узнало или должно было узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, **Управляющий** не рассматривает.

8. Форс-мажор

- 8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

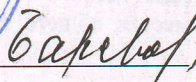
- 9.1. Настоящий договор заключен на срок: 3 (три) года. Начало действия настоящего договора с «01» января 2012 года.
- 9.2. В случае расторжения Договора **Управляющий** за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, правлению **ТСЖ**.
- 9.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 9.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющий:

Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-эксплуатационная служба «Дом»
170001, г. Тверь, пр-т Калинина, д. 21А, тел. 42-94-12
ОГРН 1036900005735
ИНН/КПП 6904042510/695001001
р/сч 40702810100000001983 в ОАО АКБ «ТГБ» г. Тверь
к/сч 30101810100000000790-БИК 042809790

Генеральный директор

 В.Е. Барехова

ТСЖ:

Товарищество собственников жилья «118»
170024, г. Тверь, ул. Пичугина, д. 48
ОГРН 1106952013519
ИНН/КПП 6950118107/695001001
р/сч 40703810700000276979 в ОАО «ТУБ» г. Тверь
к/сч 30101810300000000707
БИК 042809707

Председатель правления

 Абаляхина Е.Б.

Перечень работ, услуг по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Тверь, ул. Пичугина, д. 48

I. Перечень работ по содержанию жилья

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

1.6. Проверка заземления ванн.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.5. Удаление с крыш снега и наледей.

5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.7. Уборка и очистка придомовой территории.

5.8. Уборка вспомогательных помещений.

5.9. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.

5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

5.12. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.13. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.14. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома, оплачиваемых за счет платы за текущий ремонт жилья

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация отдельных стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление отдельных участков кирпичной кладки несущих стен.

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

4. Частичное устранение неисправностей стальных, асбестоцементных, мягких и других кровель, замена отдельных участков водосточных труб, ремонт участков гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над отдельными балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых ливневых стоков, муфт, бетонных лотков на придомовой территории.
13. Восстановление дренажной системы до отвода ливневых (дренажных) вод магистральные трубопроводы ливневой канализации.
14. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
15. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
16. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

III. Управление многоквартирным домом

1. Сбор платежей за жилье и коммунальные услуги.
2. Ведение технической документации.
3. Ведение паспортно-учетной работы, учет потребителей жилищно-коммунальных услуг, выдача справок.
4. Ведение лицевых счетов.
5. Контроль за соблюдением требований по предоставлению и оплате жилищно-коммунальных услуг.
6. Организация диспетчерской службы по приему заявок потребителей на выполнение работ по техническому обслуживанию.
7. Обеспечение предоставления дополнительных услуг по заявкам и за счет инансирования потребителей в порядке, определяемым дополнительным договором (соглашением).
8. Обеспечение информацией собственников по вопросу управления многоквартирным домом и предоставления жилищно-коммунальных услуг.
9. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги.
10. Контроль за соблюдением собственниками правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме.

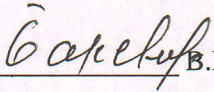
Примечание:

К общедомовым системам относятся:

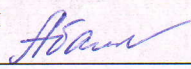
- внутренняя система отопления*;
- внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения*;
- внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)

* границей ответственности за состояние и обслуживание общедомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации являются отключающие устройства и запорно-регулирующая арматура при входе в квартиру на внутриквартирной разводке.

Управляющий:

 Генеральный директор  В.Е. Барехова

ТСЖ:

 Председатель правления  Е.Б. Абаляхина