

Договор № 02/19

оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Сергиев Посад

01 января 2019 г.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного жилого дома "Вальс", именуемое в дальнейшем "ТСН", в лице Председателя Правления ТСН Николаевой Марины Анатольевны, действующей на основании Устава ТСН, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Респект-СП», именуемое в дальнейшем "Обслуживающая организация", в лице директора Федоровой Ирины Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Чайковского д.13, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также бесперебойного обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения Правления ТСН от «24» декабря 2018г. Протокол N1.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1).

1.4. Настоящий договор является договором возмездного оказания услуг.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору ТСН поручает, а Обслуживающая организация принимает на себя обязательства в течение срока действия договора, за плату совершать от имени и за счет ТСН все необходимые юридические и фактические действия, направленные на оказание услуг и (или) выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества.

2.2. За выполнение указанного поручения ТСН выплачивает Обслуживающей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых ТСН, приведен в Приложении N 2 к настоящему договору.

3. Обязанности Сторон

3.1. Стороны обязаны:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ Приложение №2

3.2. Обязанности членов ТСН:

3.2.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.2.2. Своевременно оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Обслуживающей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.2.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Обслуживающей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Обслуживающей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. В семидневный срок уведомлять Обслуживающую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. В заранее согласованное с Обслуживающей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета представителям Обслуживающей организации.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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 Обслуживающей организацией.

3.2.9. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Обслуживающей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.10. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего Договора передать Обслуживающей организации всю проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом. Указанные документы передаются с составлением Акта приема-передачи.

3.3. Обязанности Обслуживающей организации:

3.3.1. Оказывать услуги соразмерно поступившим от жителей дома денежным средствам, в соответствии с условиями настоящего договора Приложение №2.

3.3.2. проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

3.3.3. проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение N 1).

3.3.4. Представлять интересы ТСН, связанные с эксплуатацией дома в государственных органах и других организациях. Представлять и отстаивать интересы ТСН перед ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг в бесперебойной подаче в помещения Собственников коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах.

3.3.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. По требованию ТСН знакомить его с условиями совершенных Обслуживающей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.7. Обеспечивать ТСН информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.9. Производить начисления, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать ТСН в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Обеспечить бухгалтерское сопровождение ТСН.

3.3.13. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять на общем собрании собственников помещений отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению Правления ТСН – в иные сроки.

3.3.15. Обслуживающая организация за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Обслуживающей организации, ТСН.

4. Права Сторон

4.1. ТСН имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленным перечнем приложение №2.

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Обслуживающей организации.

4.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.4. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора.

4.1.5. Сообщать Обслуживающей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.6. Участвовать в планировании работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.7. В случае необходимости обращаться к Обслуживающей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Обслуживающей организацией.

4.1.8. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Обслуживающей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.9. Контролировать работу и исполнение обязательств Обслуживающей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Обслуживающей организации представления в месячный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.10. Контролировать работу организаций, предоставляющих коммунальные ресурсы, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления коммунальных ресурсов, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Обслуживающая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ТСН обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать от ТСН возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных правлением ТСН, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению правления ТСН сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения Правлению ТСН и общему собранию собственников помещений

о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. По договору с расчетно-кассовым центром обеспечить прямое перечисление платежей поставщикам коммунальных ресурсов.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению правления ТСН или общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.2.11. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Обслуживающей организации.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

5.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору собственники и наниматели жилых и нежилых помещений ТСН выплачивает Обслуживающей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Обслуживающая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за услуги, предусмотренные Приложением 2 к настоящему договору.

6.2. Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по обеспечению эксплуатации многоквартирного дома, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется Правлением ТСН с учетом предложений Обслуживающей организации и устанавливается на срок не более одного года.

6.4. На каждый последующий год размер платы устанавливается решением общего собрания собственников помещений, в случае отсутствия такого решения, размер платы устанавливается в соответствии с постановлением Администрации городского поселения Сергиев Посад для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

6.5. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений вносят плату на основании платежных документов, представленных расчетным центром не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

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

7. Контроль за деятельностью Обслуживающей организации

7.1. Контроль ТСН за деятельностью Обслуживающей организации осуществляется в следующих формах:

7.1.1. Представление по итогам технических осмотров многоквартирного дома Обслуживающей организацией Правлению ТСН информации о состоянии переданного в эксплуатацию жилищного фонда.

7.1.2. Контроль за целевым использованием Обслуживающей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

7.1.3. Отчет Обслуживающей организации о выполнении условий настоящего договора.

7.2. Контроль за исполнением обязательств Обслуживающей организации по настоящему договору осуществляется Председателем Правления ТСН, Правлением ТСН.

7.3. Оценка качества работы Обслуживающей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.3.2. Наличие и исполнение текущих планов работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.3.3. Осуществление Обслуживающей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.3.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

7.3.6. Своевременность и регулярность представляемых ТСН планов, отчетов, информации о состоянии и содержании многоквартирного дома.

7.4. Недостатки, выявленные собственниками или правлением, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Обслуживающей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения правления ТСН по устранению этих недостатков рассматриваются Обслуживающей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в силу установленной на основании действующего законодательства Российской Федерации отсрочки исполнения обязательств (мораторий), если в течение 5 дней с момента наступления таких обстоятельств пострадавшая Сторона уведомит другую о случившемся, а также предпримет все усилия для скорейшей ликвидации последствий форс- мажорных обстоятельств.

8.4. По настоящему договору обстоятельствами непреодолимой силы будут считаться как действия природных факторов (наводнения, землетрясения и т. п.), так и обстоятельства общественной деятельности (вооруженные конфликты, войны, массовые забастовки, массовые беспорядки, введение моратория уполномоченными органами государственной власти на исполнение обязательств, иные запретительные или ограничительные действия официальных органов, органов управления и лиц, если такие действия являются обязательными для исполнения Сторонами настоящего договора, изменения в законодательстве Российской Федерации или иного государства - эмитента валюты, если такие изменения устанавливают новые или меняют действующие нормы права, которыми руководствовались Стороны на момент заключения настоящего договора).

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

9.2. Настоящий договор заключен на срок один год.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

9.5. ТСН в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, только при наличии доказательств неисполнения Обслуживающей организацией условий настоящего договора и при условии оплаты Обслуживающей организацией фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений, и за один

месяц до его окончания уполномоченные собственниками лица направило Обслуживающей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Обслуживающей компанией взятых обязательств, а также расчеты убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обслуживающей организацией своих обязательств.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Обслуживающей организацией и ТСН.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Обслуживающая организация:

ООО «Респект-СП»

Адрес местонахождения: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, пр-т Красной Армии, д.247, офис 459/1

ИНН 5042149844

КПП 504201001

р/с 40702810920110000350

в «ТКБ» (ПАО) г. Москва

к/с 30101810800000000388

БИК 044525388

Товарищество собственников недвижимости
многоквартирного жилого дома «Вальс»

Адрес местонахождения: 141308, Московская обл., Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул.

Чайковского, д. 13, кв. 70

ИНН/КПП 5042148167/504201001

р/с 407038109400000003370 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Директор ООО «Респект-СП»

Федорова И.М.

Председатель Правления ТСН МЖД «Вальс»

Николаева М.А.



Акт N 1

технического состояния многоквартирного дома №13 по ул. Чайковского

г. Сергиев Посад

"01" января 2019 г.

Комиссия в составе представителей Обслуживающей организации:

- Директор Перерова Н.В.

Председателя и членов Правления ТСН МЖД «Вальс» произвела обследование данного многоквартирного дома и установила следующее:

1. Состав общего имущества

Год постройки 1985
 Материал стен панельный
 Число этажей 9 Количество подъездов 2
 Наличие подвала или полуподвала 451,9 кв. м
 Износ 35 %
 Общая площадь помещений 4963,20 кв.м
 В том числе жилая 4024,30 кв.м
 Количество квартир 72, комнат 160
 Количество собственников жилых помещений 113
 Количество нанимателей жилых помещений 5
 Торговые помещения нет кв.м, производственные нет кв.м
 Учреждения нет кв.м, склады нет кв.м
 Гаражи нет кв.м, встроенные нет кв.м
 Прочие нет кв.м
 Подсобные постройки: 2

Количество собственников нежилых помещений нет
 Общее количество потребителей 118

Примечание. При установлении количества Потребителей, которым предоставляются услуги, учитывается количество собственников жилых помещений, членов семей собственников, нанимателей жилых помещений, членов семей нанимателей, собственников нежилых помещений, а также количество работников, работающих в организациях, расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

Дом оборудован ВС, КВС, ВД, электроснабжением,
 (горячим и холодным водоснабжением; центральным,
мусоропроводом, лифтом
 печным, местным отоплением; электроснабжением установленной

максимальной мощностью - ___ кВт; мусоропроводом; лифтом и т.д.)

2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочие)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного

		дома
1. Фундамент	неб более	уровни.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	населенных	уровни.
3. Перегородки	населенных	уровни.
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	неб более	уровни.
5. Крыша	мелкая	не уровни.
6. Полы	с/п м/п/к	не уровни.
7. Проемы окна двери	с/п п/к	уровни.
8. Отделка внутренняя наружная	мелкая, деревен.	не уровни.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	населенных	уровни.
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление ОДПУ	населенных	уровни.
11. Крыльца		

Строение находится в населенных состоянии

и/или находится в населенных состоянии.

Председатель Правления ТСН МЖД «Вальс»

Николаева М.А.

Представитель Обслуживающей организации

Рудово. М.А.



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения относящиеся к общему имуществу дома
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Стеновые перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков вне квартир
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
14. Мусоропроводы
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
15. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными

государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений включенных в состав общего имущества дома.

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров многоквартирного дома

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
1.2. Устранение незначительных неисправностей в 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 воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
1.4. Прочистка канализационного лежака.
1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
1.6. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
1.7. Проверка заземления ванн.
1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

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

2.1. Расконсервация вентиляции подвалов и чердаков.
2.2. Консервация системы центрального отопления.
2.3. Ремонт, покраска общего имущества на придомовой территории.
2.4. Ремонт просевших отмосток.
2.5. Укрепление флагодержателей.

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

3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования
3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
3.7. Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов.
3.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3.9. Консервация поливочных систем.
3.10. Укрепление флагодержателей.
3.11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.12. Поставка пружин-доводчиков на входных дверях.
3.13. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров общего имущества

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 и газоходах.
4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4.4. Уплотнение сгонов.
4.5. Прочистка внутренней канализации.
4.6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
4.7. Укрепление трубопроводов
4.8. Проверка канализационных вытяжек.
4.9. Мелкий ремонт теплоизоляции.
4.10. Смена перегоревших электролампочек в технических подпольях и чердаках.
4.11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
4.12. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

5. Прочие работы

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. То же вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
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 подсобных и вспомогательных помещений.
5.9. Мытье окон*, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

Периодичность обязательных работ и услуг

№	Наименование работ	Периодичность , предельный срок
1	Устранение неисправностей в системах ХВС, ГВС, канализации	1 сутки
2	Устранение неисправностей в системах отопления	8 часов
3	Устранение неисправностей в электротехнических устройствах	3 часа
5	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
6	Проверка заземления оболочки эл. кабеля	1 раз в год
7	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	5 суток
8	Замена разбитых стекол, окон	1 сутки - зимой; 3 суток - летом
9	Проверка исправности слуховых окон	2 раза в год
10	Ремонт и укрепление входных дверей	немедленно - зимой; 3 суток - летом
11	Промазка мастикой свищей кровли в местах протечек	1 сутки
12	Проверка наличия тяги в дымовых, вентиляционных каналах	2 раза в год
13	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	3 суток
14	Смена сгоревших электролампочек в местах общего пользования	4 суток
15	Смена (исправление) штепсельных розеток, выключателей	7 суток
16	Устранение неисправностей в вводно-распределительных устройствах	3 часа
17	Удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости,
18	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	2 раза в год
19	Уборка придомовой территории	ежедневно
20	Сухая уборка лестничных площадок и маршей	по мере необходимости но, не реже 1-го раза в неделю

21	Мокрая уборка окон, полов, стен в лестничных клетках	по мере необходимости но, не реже 1-го раза в месяц
22	Очистка мусороприемных камер в жилых домах от мусора и вывоз ТБО	ежедневно
23	Очистка и промывка стволов мусоропровода и загрузочных клапанов	по мере необходимости
24	Устранение неисправностей специальных технических устройств (лифты, телеантенны, газовое оборудование, домофоны и т.д.)	согласно договору со специализированной организацией
25	Промывка и опрессовка систем отопления	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
26	Дератизация	ежемесячно
27	Дезинсекция	по мере необходимости

2. Дополнительные работы

- 1 Сбор, анализ и систематизация технической и управленческой информации.
- 2 Анализ технического состояния общего имущества многоквартирного дома.
- 3 Контроль качества предоставляемых услуг, выполняемых работ
- 4 Разработка рекомендаций по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
- 5 Ведение работы по раскрытию информации ТСН, в том числе на официальном Интернет-сайте
- 6 Разработка механизмов взаимодействия с поставщиками коммунальных, эксплуатационных услуг, подрядными организациями и пр.
- 7 Разработка рекомендаций, календарных планов и регламентов проведения текущих ремонтов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
- 8 Разработка рекомендаций, получение заключений, составление перечня работ и утверждение плана проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
- 9 Контроль за устранением дефектов личного и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выявленных в ходе эксплуатации
- 10 Представление интересов собственников при взаимодействии со всеми государственными и частными организациями и учреждениями.
- 11 Разработка и внедрение современных методов эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
- 12 Обеспечение собственников и ТСН полной и всесторонней информацией, касающейся эксплуатации, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 13 Разработка концепции и взаимодействия с собственниками и ТСН. Анализ предложений собственников и моделирование механизмов реализации.
- 14 Организация электронного документооборота между Обслуживающей организацией – ТСН – Собственником.
- 15 Диспетчерское содержание лифтового оборудования
 - 15.1 Предоставление специалиста ответственного за безопасную эксплуатацию лифтов
 - 15.2 Регистрация заявок собственников на неисправности работы лифта
 - 15.3 Взаимодействие со специализированными организациями, осуществляющими техническое обслуживание лифтов, аварийное обслуживание, проведение электроизмерений и пр.
- 16 Диспетчерское содержание Инженерные сети и инженерное оборудование
 - 16.1 Проведение работ по внедрению системы on-line диспетчеризации

- 16.2 Прием и регистрация заявок от собственников, в т.ч. платных
- 16.3 Организация и контроль выполнения заявок собственников, в т.ч. платных
- 16.4 Организация взаимодействия с городскими аварийными службами, обеспечение оперативного контроля за ходом ликвидации аварий
- 16.5 Информирование собственников и ТСН об аварийных ситуациях и ходе их устранения
- 17 Юридическое сопровождение деятельности ТСН:
 - 17.1 Претензионная работа
 - 17.1.1 Претензионная работа с собственниками помещений по ликвидации задолженности перед ТСН за коммунальные, эксплуатационные пр.услуги
 - 17.1.2 Подготовка исковых заявлений в судебные органы на собственников помещений, отказывающихся в добровольном порядке погасить задолженность перед ТСН
 - 17.1.3 Работа с надзорными органами
 - 17.1.4 Претензионная работа с поставщиками (по качеству, параметрам и пр.) предоставляемых коммунальных и эксплуатационных услуг
 - 17.1.5 Представление интересов ТСН и собственников в суде
 - 17.1.6 Рассмотрение предложений, претензий и жалоб собственников помещений и руководства ТСН на деятельность Обслуживающей организации
 - 17.2 Анализ и юридическое сопровождение договоров
 - 17.2.1 Юридический анализ заключаемых договоров
 - 17.2.2 Юридическое сопровождение сделок ТСН
 - 17.3 Представление интересов ТСН и собственников в государственных органах исполнительной власти
 - 17.3.1 Подготовка и оформление всех необходимых документов при взаимодействии с налоговыми органами, органами исполнительной власти и пр.
 - 17.4 Подготовка общих собраний
 - 17.4.1 Контроль за соблюдением законодательно установленной процедуры проведения общего собрания собственников помещений
 - 17.4.2 Оформление решений общих собраний членов ТСН
 - 17.4.3 Контроль за исполнением решений общих собраний членов ТСН
 - 17.5 Аналитическая работа
 - 17.5.1 Анализ последних изменений в законодательстве РФ, региональном, местном и пр. относящегося к деятельности ТСН и смежных областей (областей поставщиков коммунальных и эксплуатационных услуг) с последующей обработкой, доведением до руководства ТСН и выработкой стратегии дальнейшего развития/действий
- 18 Бухгалтерское и финансовое сопровождение деятельности ТСН
 - 18.1 Финансовое сопровождение деятельности ТСН
 - 18.1.1 Подготовка финансовых документов и составление финансового плана на год
 - 18.1.2 Ревизия договоров с поставщиками
 - 18.1.3 Анализ расчетов со специализированными, подрядными и субподрядными организациями
 - 18.1.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности ТСН
 - 18.1.5 Анализ исполнения финансового плана
 - 18.1.6 Анализ отклонения от финансового плана и подготовка предложений и внедрение мероприятий по стабилизации
 - 18.1.7 Анализ дебиторской и кредиторской задолженности
 - 18.1.8 Постановка бухгалтерского и управленческого учета
 - 18.1.9 Организация документооборота в т.ч. электронного
 - 18.1.10 Налоговое планирование (оптимизация налогообложения).
 - 18.2 Бухгалтерское сопровождение деятельности ТСН
 - 18.2.1 Подготовка и проверка документов по расчетам с поставщиками коммунальных услуг, подрядными и субподрядными организациями
 - 18.2.2 Производство начислений платежей собственникам помещений в соответствии с финансовым планом и на основании индивидуальных приборов учета
 - 18.2.3 Предоставление льгот собственникам в соответствии с Федеральным и Региональным законодательством РФ
 - 18.2.4 Предоставление полной и достоверной информации по движению денежных средств по расчетному счету, дебиторской и кредиторской задолженности
 - 18.2.5 Рассмотрение предложений руководства ТСН, собственников по вопросам начисления

18.2.6 Производство перерасчетов собственникам помещений за коммунальные услуги при возникновении права на льготу, изменении тарифных ставок, изменении площади занимаемого помещения и пр.

18.2.7 Информирование собственников и руководства ТСН об изменении расценок на коммунальные услуги

18.2.8 Взаимодействие с налоговыми органами и иными контролирующими органами

18.2.9 Ведение кадрового делопроизводства

18.2.10 . Начисление пеней и пр. законодательно установленных санкций собственникам за просрочку оплаты сборов ТСН и коммунальных услуг

18.2.11 Проведение разъяснительной работы с жителями

18.2.12 Помощь в подготовке финансового отчета деятельности ТСН за год для утверждения на отчетном собрании