

Договор № 05/20

оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Сергиев Посад

01 ноября 2020 г.

Жилищно-строительный кооператив «ТИМ», именуемое в дальнейшем "ЖСК", в лице Председателя Правления ЖСК Петровой Натальи Ивановны, действующей на основании Устава ЖСК, 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. Владимирская, д. 7, корп. 3, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также бесперебойного обеспечения жителей дома коммунальными услугами.
- 1.2. Настоящий договор заключен на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 22.08.2020 № 01/20-ОСС.
- 1.3. Сведения о составе общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться обслуживание, указан в Техническом паспорте на строение. Состояние общего имущества определено Актом осмотра (Приложение № 1). Схема разграничения эксплуатационной ответственности приведена в Приложении (Приложение № 3).
- 1.4. Настоящий договор является договором возмездного оказания услуг.

2. Предмет договора

- 2.1. По настоящему договору ЖСК поручает, а Обслуживающая организация принимает на себя обязательства в течение срока действия договора, за плату совершать от имени и за счет ЖСК 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 ЖСК 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 в (Приложении № 2) к настоящему договору.

3.2. Обязанности членов ЖСК:

- 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. 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.

3.2.8. 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.

3.2.9. 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) к настоящему договору.

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.

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.

3.3.4. Представлять интересы ЖСК, связанные с эксплуатацией дома в государственных органах и других организациях. Представлять и отстаивать интересы ЖСК 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. Предоставлять ЖСК информацию о совершенных Обслуживающей организацией действий в целях исполнения настоящего договора.

3.3.7. Обеспечивать ЖСК 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 ЖСК 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 ЖСК.

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 ЖСК – 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, ЖСК.

4. Права Сторон

4.1. ЖСК 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 ЖСК обязательств по настоящему договору.

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

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

4.2.5. По решению правления ЖСК 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 ЖСК и общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. По договору 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 ЖСК 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 ЖСК 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 ЖСК с учетом предложений Обслуживающей организации.
- 6.4. Размер платы устанавливается решением общего собрания собственников помещений.
- 6.5. Собственники жилых помещений вносят плату на основании платежных документов, представленных обслуживающей организацией 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 ЖСК за деятельностью Обслуживающей организации осуществляется в следующих формах:
 - 7.1.1. Представление по итогам технических осмотров многоквартирного дома Обслуживающей организацией, Правлению ЖСК 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 ЖСК, Правлением ЖСК.
- 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 ЖСК 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 ЖСК 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. ЖСК в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии оплаты Обслуживающей организации 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 уполномоченное собственниками лицо 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 ЖСК.

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 Эл.почта respekt-sp@mail.ru Директор ООО «Респект-СП»  М.П. Федорова И.М.	Жилищно-строительный кооператив «ТИМ» Адрес местонахождения: 141301, Московская обл., Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул. Владимирская, д. 7, корп.3 ИНН 5042066860 КПП 504201001 р/с 40703810202080000005 в ПАО «Банк Уралсиб» г.Москва к/с 30101810100000000787 БИК 044525787 Эл.почта gsktim2015@yandex.ru Председатель Правления ЖСК «ТИМ» Петрова Н.И. М.П. 
---	---

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Сергиев Посад, улица Владимирская, дом № 7, корпус 3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки – панельный
4. Год постройки 2004
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 80
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 18086 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 4566,5 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4370,0 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 196,5 кв. м
20. Количество лестниц 4 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 153,2 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 558,7 кв.м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	I. Общие сведения о многоквартирном доме	Ед. изм.	Количество
1.	Адрес многоквартирного дома		г. Сергиев Посад, ул. Владимирская, д. 7, корп. 3
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		-
3.	Серия, тип постройки		панельный
4.	Год постройки	год	2004
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	%	-
6.	Степень фактического износа	%	-
7.	Год последнего капитального ремонта	год	-
8.	Количество этажей	этажность	5
9.	Наличие подвала	да/нет	да
10.	Наличие цокольного этажа	да/нет	нет
11.	Наличие мансарды	да/нет	нет
12.	Наличие мезонина	да/нет	нет

13	Количество квартир	шт	80
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	кв.м	-
15	Строительный объем	куб. м	18086
16	Площадь:		
	а) общая площадь многоквартирного дома с коридорами и лестничными клетками, в том числе:		
	Общая площадь дома (м2)	кв.м	4566,5
	Лестничные марши и площадки	кв.м	153,2
	Коридоры мест общего пользования		-
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м	4370
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	-
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), в том числе:		
	Лестничные марши и площадки	кв. м	153,2
	Коридоры мест общего пользования	кв. м	43,3
	Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.)	кв. м	-
17	Количество лестниц	шт.	4
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м	1694,5
19	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м	-
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), в том числе:		
	Техническое подполье (технический подвал)	кв.м	558,7
	Технический этаж	кв.м	-
	Технические чердаки	кв.м	-
	Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.)	кв.м	-
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв.м.	-
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		-
II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки			
	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Искусственное (сваи), Монолитный железобетон	удовлет.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные несущие плиты	удовлет.
3.	Перегородки	Стены из несущих панелей	удовлет.
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные плиты	удовлет.
5.	Крыша	совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей	удовлет.
6.	Полы	Железобетонные плиты	удовлет.
7.	Проемы окна двери (другое)	Двухстворчатые, простые	удовлет.
8.	Отделка внутренняя наружная (другое):		

	а) Лестничная клетка	ж/б	
	б) Фасад	Панельные несущие плиты	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	а) электроплиты	да/нет	нет
	б) телефонные сети и оборудование	да/нет	да
	в) сети проводного радиовещания	да/нет	нет
	г) сигнализация	да/нет	нет
	д) мусоропровод	да/нет	нет
	е) лифт	да/нет	нет
	ё) вентиляция	да/нет	да
	ж) (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	а) электроснабжение		центральное
	б) холодное водоснабжение		центральное
	в) горячее водоснабжение		центральное
	г) водоотведение		центральное
	д) газоснабжение		центральное
	е) отопление (от внешних котельных)		центральное
	ё) отопление (от домового котельной)		нет
	ж) печи		нет
	з) калориферы		нет
	и) АГВ		нет
	й) (другое)		
11.	Крыльца	шт	4
12.	Другое		

**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
Устранение протечек и восстановление целостности мягкой кровли, 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. Проведение осмотров и составление актов.
14. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений включенных в состав общего имущества дома.
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.

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 дымовентиляционных 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 дымовентиляционных 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 вентелях, 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.

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	7 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 (при наличии)	ежедневно
23	Очистка и промывка стволов мусоропровода и загрузочных клапанов (при наличии)	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	по мере необходимости
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 ЖСК, 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 ЖСК 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 ЖСК. Анализ предложений собственников и моделирование механизмов реализации.
- 14 Организация электронного документооборота между Обслуживающей организацией – ЖСК – Собственником.
- 15 Информирование собственников и ЖСК об аварийных ситуациях и ходе их устранения.
- 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.
- 17 Юридическое сопровождение деятельности ЖСК:
 - 17.1 Претензионная работа
 - 17.1.1 Претензионная работа с собственниками помещений по ликвидации задолженности перед ЖСК.
 - 17.1.2 Подготовка исковых заявлений в судебные органы на собственников помещений, отказывающихся в добровольном порядке погасить задолженность перед ЖСК.
 - 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 ЖСК и собственников в суде.
 - 17.1.6 Рассмотрение предложений, претензий и жалоб собственников помещений и руководства ЖСК на деятельность Обслуживающей организации.

- 17.2 Анализ и юридическое сопровождение договоров.
- 17.2.1 Юридический анализ заключаемых договоров.
- 17.2.2 Юридическое сопровождение сделок ЖСК.
- 17.3 Представление интересов ЖСК 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 ЖСК.
- 17.4.3 Контроль за исполнением решений общих собраний членов ЖСК.
- 17.5 Аналитическая работа.
- 17.5.1 Анализ последних изменений в законодательстве РФ, региональном, местном и пр. относящегося к деятельности ЖСК и смежных областей (областей поставщиков коммунальных и эксплуатационных услуг) с последующей обработкой, доведением до руководства ЖСК и выработкой стратегии дальнейшего развития/действий.
- 18 Бухгалтерское и финансовое сопровождение деятельности ЖСК.
- 18.1 Финансовое сопровождение деятельности ЖСК.
- 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 ЖСК.
- 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 ЖСК.
- 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 ЖСК, 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 ЖСК 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 ЖСК и коммунальных услуг.
- 18.2.11 Проведение разъяснительной работы с жителями.
- 18.2.12 Помощь в подготовке финансового отчета деятельности ЖСК за год для утверждения на отчетном собрании.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и
оборудования между Обслуживающей организацией и Собственниками помещений
многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», 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 РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.