

ДОГОВОР № 01-06/12
управления многоквартирным домом

Ленинградская область,

Всеголожецкий район,

г. Тарболово
д. 262

«29» июня 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТМ-стройсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Саса Виталия Анатольевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые далее «Собственники» жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожецкий район,

г. Тарболово д. 262

с другой стороны, далее по тексту именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Управляющий по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожецкий район, г. Тарболово д. 262 (далее по тексту «Дом»), организовать предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную, установленную настоящим Договором направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества Дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные подлежащие включению в состав такого участка объекты недвижимого имущества, войдут в состав общего имущества Дома после определения границ земельного участка, и оформления в соответствии с законодательством Российской Федерации, установленным действующим законодательством. Состав общего имущества Дома в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющий обязуется предоставлять Собственникам комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме для обеспечения нормального уровня жизнедеятельности, безопасности жизни и здоровья, сохранности общего имущества и охраны окружающей среды, согласно Перечню.

2.1.1. Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома приведен в Приложении № 2 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

2.2. В целях организации предоставления Собственникам коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) Управляющий принимает на себя обязательство совершить в интересах Собственников следующие действия:

- заключить договоры от своего имени и за счет Собственников о предоставлении коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

- контролировать качество услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями. Принимать меры к снижению размеров платежей Собственников за коммунальные услуги, не отвечающего качества, а также в случаях проверки и представлений заявок, если это соответствует с действующим законодательством РФ;

- предоставлять информацию по состоянию законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства путем размещения информации в ИС ЭУ.

2.3. Поставка Собственникам услуг по управлению может осуществляться Управляющим

при наличии согласия соответствующей ресурсоснабжающей организации.

2.4. Указанный в п.2.1.1. Договора Перечень услуг (Приложение № 2 к Договору) может быть изменен только по решению Общего собрания собственников помещений в Доме (далее по тексту «Общее собрание собственников»).

2.5. Управляющий вправе:

2.5.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать организации, обслуживающие жилищный фонд, ресурсоснабжающие организации и специализированные организации, предоставляющие необходимые жилищные и (или) коммунальные услуги, на определенные Договором виды работ, связанные с содержанием и ремонтом Дома, предоставлением коммунальных услуг.

2.5.2. Требовать доступа в помещения Собственников при необходимости производства аварийных работ, проведения осмотров и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, если доступ к которым имеется только через помещения Собственников.

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

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

2.5.5. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ, указанных в пунктах 2.1. и 2.2. Договора, в случае просрочки Собственниками оплаты по Договору свыше шести месяцев.

2.5.6. Взыскивать с должников сумму неплатель и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.5.7. Информировать Собственников о существующей задолженности путем размещения на стенах (досках объявлений) в подъездах информации с указанием № квартиры, Ф.И.О. собственника, суммы задолженности и срока неоплаты.

2.6. Собственники обязуются:

2.6.1. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.6.2. Своевременно вносить плату по Договору.

2.6.3. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.6.4. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

2.6.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, 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.

2.6.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющим.

2.6.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

2.6.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления в необходимых случаях без согласования с Управляющим.

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

2.6.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.6.11. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

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

2.6.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственникам помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.7. Собственники вправе:

2.7.1. Требовать от Управляющего своевременного и качественного предоставления услуг, предусмотренных в пунктах 2.1 и 2.2. Договора.

2.7.2. Инициировать проведение Общего собрания собственников Дома для включения в Перечень, указанный в п.2.1.1. Договора, дополнительных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также утверждения их стоимости.

2.7.3. Заказать Управляющему за отдельную плату работы и услуги по ремонту жилого помещения, находящегося в его собственности.

2.7.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещения в Доме включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме;

- плату за капитальный ремонт общего имущества в Доме (в случае принятия такого решения на Общем собрании собственников);

- плату за коммунальные услуги.

3.2. Цена за работы и услуги, указанные в п.2.1. и п.2.2. настоящего договора, устанавливается из расчета стоимости содержания и ремонта 1 (Одного) кв. м общей площади жилого помещения в отдельной квартире и 1 (Одного) кв. м жилой площади в коммунальной квартире Общим собранием собственников Дома. Решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок один год с учетом предложений управляющей организации. Размер платы за содержание и ремонт в соответствии с ч. 1 ст. 156 ЖК РФ должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. В случае не утверждения решением общего собрания собственников размера платы за работы и услуги, указанные в п.2.1. и п.2.2. настоящего договора с учетом предложений Управляющей организации, размер платы устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Размеры платы за жилое помещение определяется:

- как произведение установленной цены на работы и услуги на общую площадь квартиры для собственников, проживающих в отдельных квартирах;

- как произведение установленной цены на жилую площадь комнаты для собственников, проживающих в коммунальных квартирах.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется, на основании:

- показаний приборов учета, а при их отсутствии – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками на основании платежного документа (счет – квитанция), представленного Управляющим (или другим уполномоченным им лицом) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Доме и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.5. Оплата услуг за содержание и ремонт жилого помещения производится Собственниками путем перечисления денежных средств через указанные в счете-квитанции пункты приема платежей на расчетный счет Управляющего; за коммунальные услуги – на расчетный счет Управляющего или на расчетный счет ресурсоснабжающей организации, согласно условиям договора, заключенного Управляющим с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.6. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается на один расчетный год согласно действующему законодательству.

3.7. Для цели определения экономически обоснованного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий расчетный год, Управляющий вправе привлечь независимую специализированную организацию (далее – Аудитор). В этом случае, заключение Аудитора о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться рекомендованными для Собственников при определении такого размера на следующий расчетный год.

3.8. В случае не утверждения собственниками предложенного Управляющим размера оплаты по содержанию и ремонту жилого помещения на новый календарный год до первого числа третьего календарного месяца, размер платы принимается равным размеру платы, установленного органами местного самоуправления на текущий календарный год.

3.9. Собственникам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшаются на величину скидки. Собственникам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится. Собственникам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшению не подлежат. Для подтверждения права на получение льготы на оплату жилья и коммунальных услуг Собственники должны предоставить Управляющему соответствующие требованиям действующего законодательства документы, подтверждающие право на льготы.

4. Ответственность Сторон

4.1. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой 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.

4.2. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Управляющий несет ответственность по принятым на себя обязательствам, установленным условиями настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Управляющий не несет ответственности в части не принятых на себя обязательств, установленных пунктами 2.1 и 2.2. Договора и решением Общего собрания собственников.

5. Порядок осуществления контроля

за выполнением Управляющим его обязательств по Договору

5.1. Управляющий два раза в год (один раз в полгода) представляет собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет состоит из отчета о выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества Дома и отчета об управлении общим имуществом Дома.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с « 1 » июля 2012 года, и действует в

течение 1 (Одного) года.

6.2. Основанием для прекращения действия Договора или его досрочного расторжения является уведомление Собственниками Управляющего о принятии решения Общим собранием собственников о прекращении или досрочном расторжении настоящего Договора.

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. По истечении срока действия Договора Управляющий имеет преимущественное право на заключение договора управления многоквартирным домом на новый срок и на тех же условиях.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон или в порядке, установленном действующим законодательством.

6.5. В случае прекращения права собственности или иного вещного права на помещение в Доме Собственники обязаны в течение 2 (Двух) дней уведомить об этом Управляющего, после чего Стороны в разумные сроки заключают Соглашение о расторжении Договора. В случае если Собственники не уведомили Управляющего в установленные Договором сроки, Собственники несут ответственность за последствия такого не уведомления, в том числе ответственность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, разрешаются путем переговоров Сторон.

7.2. В случае если Стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в суд.

8. Прочие условия

8.1. Отношения между Управляющим и Собственниками по вопросам предоставления услуг в рамках настоящего Договора и финансовых расчетов не являются коммерческой или личной тайной.

8.2. Управляющий обязан приступить к исполнению настоящего Договора не позднее трех месяцев с момента его подписания Сторонами.

8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющий:

ООО «ГТМ-стройсервис»; 196084, Санкт-Петербург, ул. Смоленская, д. 9; ИНН: 7810496502; КПП: 781001001; ОКАТО: 40284561000; ОГРН: 1079847094854; ОКПО 83748612; Р/с: 407 028 109 160 006 11 201 в С-Петербургском филиале АКБ «Промсвязьбанк»; К/с: 30101810000000000920; БИК: 044030920 Тел. 318-31-40

Генеральный директор

/ В.А. Сасса /

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Тарьолово, д. 262

№ кв.	Ф.И.О.	Подпись
1	Казарян А.В.	
4	Березин В.В.	
4	Березин В.В.	
4	Березина В.В.	
4	Березин В.В.	

5	Семенов С.В.
7	Степанова Я.И.
7	Степанова Е.С.
7	Степанова Г.Р.
10	Мамерова Л.Т.
10	Мамеров П.И.
10	Башкин Е.А.
11	Сухина Е.В.
11	Сухини Ю.Л.
12	Александров Ю.С.
12	Александрова П.Ю.
13	Ярчук А.М.
13	Ярчук А.И.
13	Ярчук А.П.
14	Сайфуллина З.М.
14	Сайфуллина В.А.
16	Градов Т.В.
16	Градова П.А.
16	Градов Т.А.
17	Бузина А.В.
18	Козлова Л.А.
19	Ледикова М.В.
20	Мельгузова О.И.
21	Брастникова Т.В.
22	Валкова И.И.
23 24	Мусатова П.А.
26	Тяк Г.С.
28	Хорошенкова П.И.
28	Хорошенкова П.В.
31	Ефремов В.В.
33	Теморьева П.И.
34	Кривоцотов Т.П.
36	Суменок И.Б.
39	Белоусова В.Я.
39	Таленко Н.Д.
40	Камментьева Л.И.
41	Члына А.И.
42	Виноградова П.С.
44	Ефремов В.В.
44	Ефремов В.А.
45	Кеманис М.И.
47	Дундукова С.В.
48	Тессерадова Е.В.
49	Ваганов Ю.В.
49	Ваганов В.Ю.
51 50	Седова И.Ю.
51	Седова Н.Д.
54	Филиппович С.А.
57	Дроздов В.С.
57	Дроздова П.В.
60	Дмитриева Н.С.
63	Сигаева П.И.
64	Милилова Ю.П.
64	Харькина Е.И.
68	Степанович М.А.

[Handwritten signatures and initials for each entry, including names like Мамерова, Градов, Мусатова, Ефремов, Ваганов, Седова, Дроздов, Дмитриева, Сигаева, Милилова, Харькина, Степанович.]

73 Красовская В.К.
75 Бузлукова Т.В.
52 Иванкина З.В.
40 стародубов М.К.
10 Сокольников А.С.
X 5 Сокольников А.С.

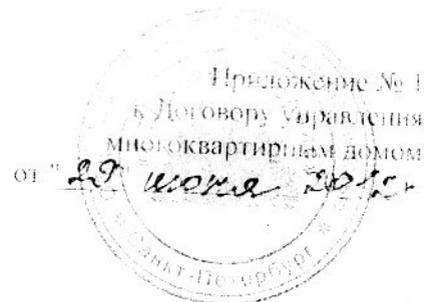
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

(нежилое помещение Собственника, группа помещений, иное)

(Ф.И.О.: для юр. лица - Собственника - его название и Ф.И.О. руководителя) (подпись)

(нежилое помещение Собственника, группа помещений, иное)

(Ф.И.О.: для юр. лица - Собственника - его название и Ф.И.О. руководителя) (подпись)



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

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

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

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

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

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

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиосвязи, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница

многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей газораспределительной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Муниципальный район: Уярский район № 263

1. Перечень работ по содержанию жилья

1.1. Проверка состояния приписки, проверка состояния приборов учета коммунальных ресурсов и их поверка.

1.2. Техническое обслуживание инженерных систем в соответствии с требованиями технической документации: регулировка давления в системах отопления, регулировка температуры в системах горячего водоснабжения (регулировка термостатов, клапанов, насосов, клапанов), проверка состояния запорных устройств, проверка состояния трубопроводов, проверка состояния приборов учета коммунальных ресурсов, проверка состояния систем вентиляции, проверка состояния систем кондиционирования воздуха, проверка состояния систем автоматического пожаротушения, проверка состояния систем охранной сигнализации и др.)

1.3. Техническое обслуживание инженерных систем электроснабжения: проверка состояния систем электроснабжения, проверка состояния систем электроснабжения, проверка состояния систем электроснабжения и др.)

1.4. Проверка состояния канализационных сетей в индивидуальных домах и квартирах.

1.5. Проверка состояния систем водоснабжения в индивидуальных домах.

1.6. Проверка состояния систем отопления.

1.7. Проверка состояния систем вентиляции, систем кондиционирования воздуха и др.)

1.8. Проверка состояния систем электроснабжения, систем охранной сигнализации, систем автоматического пожаротушения.

1.9. Проверка состояния систем охранной сигнализации, систем автоматического пожаротушения.

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

2.1. Проверка состояния систем водоснабжения, систем отопления, систем электроснабжения.

2.2. Проверка состояния систем канализации, систем вентиляции, систем кондиционирования воздуха.

2.3. Проверка состояния систем электроснабжения, систем охранной сигнализации, систем автоматического пожаротушения.

2.4. Проверка состояния систем водоснабжения, систем отопления, систем электроснабжения.

2.5. Проверка состояния систем канализации, систем вентиляции, систем кондиционирования воздуха.

2.6. Проверка состояния систем электроснабжения, систем охранной сигнализации, систем автоматического пожаротушения.

2.7. Проверка состояния систем водоснабжения, систем отопления, систем электроснабжения.

2.8. Проверка состояния систем канализации, систем вентиляции, систем кондиционирования воздуха.

2.9. Проверка состояния систем электроснабжения, систем охранной сигнализации, систем автоматического пожаротушения.

2.10. Проверка состояния систем водоснабжения, систем отопления, систем электроснабжения.

3. Работы, выполняемые при проведении плановых осмотров:

3.1. Проверка состояния систем водоснабжения, систем отопления, систем электроснабжения.

3.2. Проверка состояния систем канализации, систем вентиляции, систем кондиционирования воздуха.

3.3. Проверка состояния систем электроснабжения, систем охранной сигнализации, систем автоматического пожаротушения.

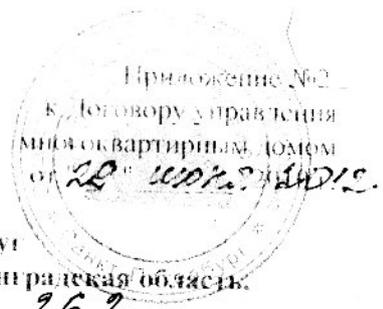
3.4. Проверка состояния систем водоснабжения, систем отопления, систем электроснабжения.

3.5. Проверка состояния систем канализации, систем вентиляции, систем кондиционирования воздуха.

3.6. Проверка состояния систем электроснабжения, систем охранной сигнализации, систем автоматического пожаротушения.

3.7. Проверка состояния систем водоснабжения, систем отопления, систем электроснабжения.

3.8. Проверка состояния систем канализации, систем вентиляции, систем кондиционирования воздуха.



Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Тарболово, д. 262.

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 вентиляций, 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 лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 - 1.6. Проверка заземления ванны.
 - 1.7. Промазка суриковой замазкой свинцей, 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 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 дымовентиляционных 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 свинцей 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 крыши снега и наледей.
- 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.7. Уборка и очистка придомовой территории до первого бордюрного камня.
- 5.8. Уборка общих помещений.
- 5.9. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.
- 5.10. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- 5.11. Посыпка песком в зимнее время входов/выходов из подъездов.
- 5.12. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмоستков и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнения в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонт, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками и подездах, 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 общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

III. Капитальный ремонт общего имущества Дома

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме 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 предложениях, 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.

**Термины и определения договора № 01-06/12
управления многоквартирным домом**

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

Управляющий - организация, уполномоченная решением общего собрания собственников на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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 (см. Приложение №1 к Договору управления многоквартирным домом).

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

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммы площади 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.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги (ненужное зачеркнуть) - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (см. Приложение №2 к Договору управления многоквартирным домом).

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций (см. Приложение №2 к Договору управления многоквартирным домом).