

ДОГОВОР № 23/12
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«01» июля 2012 года

Товарищество собственников жилья «Шкиперский 20», в лице Председателя правления Бугай Василия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны и

ООО УК «Уютный дом» в лице Генерального директора Мартыновской Ольги Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания»,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор с целью Управления Многоквартирным домом № 20 по улице Шкиперский проток В.О. в Санкт-Петербурге, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Товарищество передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:
- 2.1.1. расчет с Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями в рамках заключенных Товариществом и действующих договоров;
 - 2.1.2. заключение договоров от своего имени с Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и иными организациями в рамках исполнения своих обязанностей по настоящему Договору;
 - 2.1.3. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
 - 2.1.4. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества;
 - 2.1.5. в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;
 - 2.1.6. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
 - 2.1.7. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
 - 2.1.8. начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
 - 2.1.9. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
 - 2.1.10. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
 - 2.1.11. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;
 - 2.1.12. проверка технического состояния Общего имущества;
 - 2.1.13. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
 - 2.1.14. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
 - 2.1.15. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной, в том числе бухгалтерской, и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - 2.1.16. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
 - 2.1.17. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
 - 2.1.18. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
 - 2.1.19. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
 - 2.1.20. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
 - 2.1.21. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
 - 2.1.22. организация контроля доступа в Многоквартирный дом своими силами (служба консьержей) и/или путем привлечения специализированных охранных организаций;
 - 2.1.23. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по согласованию с ТСЖ в интересах собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели в интересах Собственников;
 - 2.1.24. составление перечня Общего имущества;



- 2.1.25. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 2.1.26. в предусмотренных законодательством РФ случаях паспортизация помещений и многоквартирного дома;
- 2.1.27. проведение за счет собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов и пр.);
- 2.1.28. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 2.1.29. оказание прочих услуг Потребителям, в том числе организация паспортного обслуживания собственников;
- 2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ (Приложение № 2).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.18. настоящего Договора;
- 3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 3.1.4. предоставлять перерасчет по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- 3.1.5. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений рассматривать любые письменные обращения Потребителей (Собственников) в тридцатипятидневный срок;
- 3.1.6. оказывать бухгалтерское сопровождение ТСЖ «Шкиперский 20» при условии получения бухгалтерской документации за период предшествующий заключению настоящего Договора в необходимом объеме.

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. выполнять работы и услуги по Управлению, Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;
- 3.2.7. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.8. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 3.2.9. оказывать содействие ТСЖ в урегулировании вопросов, связанных с дефектами, допущенными при строительстве многоквартирного дома, выявляемыми в гарантийный период;
- 3.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, в том числе для осуществления перерасчета.

3.3. Товарищество обязано:

- 3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора и соответствующую проектную, техническую, договорную, в том числе договоры с ресурсоснабжающими организациями (ОАО «Петербургская сбытовая компания», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), бухгалтерскую и исполнительную документацию в срок не позднее двух недель с момента подписания настоящего Договора;
- 3.3.2. передать Управляющей компании сведения обо всех правообладателях (на основании акта приема-передачи) и собственниках помещений многоквартирного дома в срок не позднее двух недель с момента подписания настоящего Договора;
- 3.3.3. предоставлять Управляющей компании сведения о количестве членов Товарищества и их долях участия;
- 3.3.4. предоставить Управляющей компании сведения обо всех имеющихся договорах (гражданско-правовых, трудовых) на момент заключения настоящего Договора;
- 3.3.5. заключить договор с теплоснабжающей организацией;
- 3.3.6. оказывать содействие в обеспечении добросовестного исполнения Потребителями (Собственниками) своих обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, в том числе в целях учета коммунальных ресурсов добросовестного пользования индивидуальными приборами учета, а также ежемесячно в срок с 24 по 30 число каждого месяца сдавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета, а также ежемесячно в срок с 24 по 30 число каждого месяца сдавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета. При наличии индивидуальных приборов учета и отсутствии показаний оплата соответствующего вида коммунальных услуг начисляется Управляющей компанией в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г;

3.4. Товарищество вправе:



3.4.1. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора;

3.4.2. без вмешательства в процесс исполнения получать информацию о качестве работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая компания;

3.4.3. в случае необходимости получить любую информацию, касающуюся предмета Договора в соответствии с действующим законодательством.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер Платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников жилых помещений определяется Управляющей компанией и утверждается ТСЖ в установленном порядке, исходя из расчета тарифов (Приложение № 3) на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома для жилых помещений, в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, при этом, тарифы, предусмотренные настоящим Договором не должны быть меньше тарифов Комитета по тарифам СПб.

4.2. Размер Платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников нежилых помещений определяется Управляющей компанией исходя из расчета тарифов Приложение № 3 на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома для жилых помещений, в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ с применением коэффициента 1,5.

4.3. Плата за коммунальные услуги (ХВС, ГВС) устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ

4.4. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 2.1.21, 2.1.24, 2.1.26-2.1.29 настоящего Договора устанавливается Управляющей компанией в соответствии с фактической стоимостью оказываемых услуг.

4.5. Собственники вносят Плату за жилое/ нежилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании выставляемых Управляющей компанией платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым, на расчетный счет Управляющей компании, либо организаций предоставляющих жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Товариществом и Управляющей компанией договоров.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п.п. 2.1.15, 3.3.1., 3.3.2 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех лет.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Товарищества в случае неоднократного неисполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора в течение года. Настоящий пункт Договора вступает в силу через один год с момента подписания настоящего Договора.

6.5. В случае расторжения Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом и расторжении Договора с Управляющей компанией, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

6.6. Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей компании в одностороннем внесудебном порядке в любое время в случае если Товарищество в течение месяца с момента подписания настоящего Договора не исполнит обязанности, предусмотренные п. п. 3.3.1., 3.3.2. настоящего Договора;

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ



8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Стороны пришли к соглашению, что предмет Договора не является конфиденциальным и может быть предоставлен третьим лицам. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах касающихся всей остальной информации по Договору, а также информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Термины и определения.
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
3. Тарифы на управление, содержание и текущий ремонт.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Товарищество»:

Товарищество собственников жилья «Шкиперский, 20»
Юр. Адрес: 199106, Санкт-Петербург, ул. Шкиперский проток, д. 20
ИНН 7801530637/КПП 780101001
р/сч 40703810100010001330 в ФИЛИАЛ АКБ «НРБАНК» «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ»
к/с 30101810700000000712, БИК 044030712
код ОКВЭД 70.32.1

Председатель правления ТСЖ «Шкиперский, 20»

В.Н. Бугай



«Управляющая компания»:

ООО УК «Уютный дом»
Юр. адрес: 199397, г. С-Пб, В.О. ул. Беринга, 23, корп. 2, лит. А, т. 640-43-53, ф. 498-91-66.
ИНН 7801455080/ КПП 780101001
ОГРН 1079847111942 ОКВЭД 70.32
ОКПО 79704690 ОКАТО 40263562000
Петроградское ОСБ 1879 Северо-Западный банк Сбербанка РФ г.С-Пб
Р/сч 40702810255200183451,
К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653
Генеральный директор

О.А. Мартыновская



ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещению, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений, обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположено Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: Шкиперский проток, д. 20, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – правообладатель/собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденными федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в составе соответствующем проекту, коммунальных услуг установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и техническое помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденными Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт и/или жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.17. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Плата за и/или нежилое помещение – включает в себя Плату за содержание и ремонт доли общего имущества Собственника.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организационно обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Председатель правления ТСЖ «Шкиперский, 20»

/ В.Н.Бурага

М.П.

Генеральный директор
ООО УК «Уютный дом»

/ О.А.Мартыновская

**Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в составе соответствующем проекту,
исполнению коммунальных услуг**

I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества и исполнением коммунальных услуг.

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Содержание Общего имущества.

2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

- 2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 2.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
- 2.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
- 2.8. Уборка, чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 2.9. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, система электроснабжения), в том числе приборов учета. Исполнение коммунальных услуг по теплоснабжению в горячей воде, водоснабжению и водоотведению, электроснабжению в соответствии с тарифами Санкт-Петербурга.

- 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 3.2. На оборудовании, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации, системе электроснабжения): уплотнение стогов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
- 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 3.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
- 3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 3.6. Ведение учёта показания обще-домовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем.
- 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 3.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
- 3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.
- 3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
- 3.17. Контроль работы электросчётчиков коммерческого и технического учёта.
- 3.18. Передача коммунальных услуг Потребителю по внутридомовым инженерным сетям.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 4.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.

- 5.1. Уборка придомовой территории/летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - Уход за газонами, полив территории.
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
- 5.2. Уборка придомовой территории/зимний период:
 - Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования.
 - Укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы.
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи вручную.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Мусоропроводы

- 6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шибберных устройств.
- 6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

- 8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Генеральный директор
ООО УК «Уютный дом» О.А. Мартыновская



Председатель правления ТСЖ «Шкиперский, 20»
В.Н. Бугай



