

1

ДОГОВОР № ТСН-1-2015
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
С ТСН «КЛЕВЕР»

г. Санкт-Петербург

«07» апреля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Управляющая Компания» (ООО «СЗУК»), именуемое далее «Управляющая организация», в лице генерального директора Михальченко Андрея Юльевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников недвижимости «КЛЕВЕР», именуемое далее «ТСН», в лице Председателя Правления Товарищества Симошенкова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 113, корпус 1, литер А. (далее – «Многokвартирный дом»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Правления ТСН (Протокол №4 от 06 апреля 2015 года).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее – «наниматели»), арендаторам, субарендаторам (далее – «арендаторы») и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСН в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с пп. 3.1.2 – 3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п.2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №2 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой

счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

3.1.3.1. холодное водоснабжение;

3.1.3.2. горячее водоснабжение;

3.1.3.3. водоотведение;

3.1.3.4. электроснабжение;

3.1.3.5. отопление.

Коммунальные услуги оказываются с учетом Порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений или Правления ТСН:

- доступа к сети интернет;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофонов;
- других услуг.

Указанные договоры заключаются после согласования их с ТСН.

3.1.5. Информировать ТСН и/или Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.8. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСН и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСН и/или владельцев в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению незамедлительно с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСН и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся настоящего Договора, рассматривать претензии ТСН, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно ТСН и/или Собственнику, нанимателю или арендатору извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либ

об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить ТСН и Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.14. Представлять ТСН предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСН и/или Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление ТСН, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать ТСН, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСН - путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.20. В течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации ТСН и/или Собственниками, арендаторами, нанимателями. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 31 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника, нанимателя или арендатора выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию ТСН, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Представлять ТСН отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.27. В течение срока действия настоящего Договора по требованию ТСН представлять квартальные (ежемесячные) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах многоквартирного дома графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.1.28. На основании заявки ТСН, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.29. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Передать ТСН техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 10 (десять) дней до прекращения действия Договора.

3.1.31. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателем и/или арендатором в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником, нанимателем и/или арендатором начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСН. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСН.

3.1.32. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения ТСН предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.33. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.34. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.35. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

3.1.36. Проводить претензионную работу с Застройщиком по выявленным недостаткам Многоквартирного дома и информировать ТСН о результатах претензионной работы.

3.1.37. Осуществлять подготовку общих собраний Собственников и/или членов ТСН;

3.1.38. Осуществлять бухгалтерское обслуживание ТСН.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным организациям, по согласованию с Правлением ТСН.

3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о реквизитах данной организации ТСН и/или Собственников, нанимателей, арендаторов.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. ТСН обязано:

3.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.3. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации.

3.3.4. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в ТСН или заключенных с ТСН договоров.

3.3.4.1. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4.2. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.4.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для устранения аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имущества, подлежащих экстренному устранению - в любое время.

3.3.4.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. ТСН имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения.

4.2. Размер платежей собственников жилых и нежилых помещений по Договору определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией или иным лицом по поручению Управляющей организации.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: лицевой счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы: за содержание и ремонт общего имущества дома; за отопление; за общедомовые нужды (ОДН).

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении ТСН, Собственников, нанимателей и арендаторов.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, и Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, являющимся приложением к настоящему Договору.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления их в силу, согласно соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника. (Приложение №4)

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСН путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСН и Собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
 - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - органы управления ТСН приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- б) по инициативе Собственников в случае:
 - принятия Правлением ТСН решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору.

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. По соглашению Сторон или по инициативе одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п.8.3. настоящего

Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСН и Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСН и Собственниками.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. Управляющая организация за десять дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы ТСН.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ТСН и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с 07 апреля 2015 года.

9.2. При отсутствии решения органов управления ТСН либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор составлен на 9 страницах и содержит 6 приложений.

10.2 Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

10.2.1. Размер платы (Приложение №1);

10.2.2. Перечень работ и услуг (Приложение №2);

10.2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение №3);

10.2.4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между

Собственником и Управляющей организацией (Приложение №4).

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Северо-Западная Управляющая Компания»,
196105, г. Санкт-Петербург,
Ул. Сызранская дом 18, пом. 3Н
ОГРН № 1107847328467
ИНН 7810802735
КПП 781001001
Р/с № 40702 810 7 1000 0009165
в ЗАО «ЭКСИ-БАНК», г. Санкт-Петербург
БИК 044030889
К/с № 30101810400000000889
Тел. (812) 387-64-74

Генеральный директор

М.П



Север А.Ю. Михальченко

ТСН
Товарищество собственников недвижимости
« КЛЕВЕР »
Юридический адрес: 196240 Санкт-Петербург, ул.
Краснопутиловская, д. 113, корпус 1, литера А
ИНН 7810340907
КПП 781001001
ОГРН 1157847081655
ОКВЭД 70.32.1
Р/с 40702810855100000830
К/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Председатель правления
ТСН «КЛЕВЕР»

М.П.



/Н.В. Симошенков/

Приложение № 1
к договору № ТСН-1-2015
управления многоквартирным
домом
от « 07 » апреля 2015 г.

РАЗМЕР ПЛАТЫ

(исходя из общей платёжной площади) по услугам содержания, технического обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома
по адресу: г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 113, корпус 1, литер А.

Наименование услуг	Тариф (мес.) руб./кв.м.
1. Управление многоквартирным домом	3,00
1.1. Оплата труда, отчисления в фонды обязательного социального страхования	
1.2. Канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы	
1.3. Услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ	
1.4. Содержание оргтехники, ремонт помещений, аренда, расходы на служебные разъезды	
1.5. Оплата аудиторских и консультационных услуг, охрана	
1.6. Услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов)	
1.7. Прочие затраты	
2. Содержание общего имущества»	9,47

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями доступности пользования общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.	
2.1.1. Технические осмотры	0,39
2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями	0,37
2.1.3. Услуги аварийного обслуживания	1,19
2.1.4. Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации	1,18
2.1.5. Услуги по заявочному ремонту	0,26
2.1.6. Экологическое благополучие дома (в т.ч. услуги по дератизации)	0,06
2.1.7. Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладения.	0,19
2.1.8. Услуги по содержанию фасада (услуги по мойке фасадов).	0,23
2.2.1. Очистка кровли от наледи, в т.ч. удаление сосулек по периметру кровли, очистка кровли от снега.	0,53
2.2.2. Уборка и вывоз снега (придомовая территория)	0,06
2.3. Уборка мест общего пользования (в т.ч. лестничных клеток)	1,45
2.4. Вывоз и утилизация (захоронение) всех видов бытовых отходов (ТБО, КГО, КГМ, бытовые отходы без классификации).	3,56
3. Текущий ремонт общего имущества	5,08
Состав работ и затрат: Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.	
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории	3,00

Состав работ и затрат:

Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, вывоз снега уборка не по нормативу всего земельного участка.

5. Содержание и ремонт переговорно-замочных устройств и видеонаблюдения

1,34

6. Содержание и ремонт систем АППЗ, оповещения и дымоудаления

1,79

7. Содержание и ремонт общедомовых приборов учета

0,81

8. Организация круглосуточной службы диспетчеров (4 человека)

8,00

9. Содержание и ремонт лифтов

1,81

Генеральный директор



А.Ю. Михальченко

М.П.

Председатель правления ТСН «КЛЕВЕР»



/ Н.В. Симошенков /

**Перечень работ и услуг по управлению, эксплуатационно-техническому обслуживанию и содержанию общего имущества жилого дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Краснопутиловская улица, дом 113, корпус 1, литер А.**

1. Услуги управления (услуги администрирования):

- организация совещаний Правления Заказчика, организация собраний собственников, прочие собрания по инициативе и за счет Заказчика (подготовка вопросов к обсуждению на собрании, ведение собрания, подготовка проектов протоколов собраний, выполнение решений и договорённостей);
- составление и доставка уведомлений собственникам и пользователям Здания в соответствии с Уставом Заказчика или в соответствии с решениями принятыми Правлением или общим собранием Заказчика;
- контроль за соблюдением Устава Заказчика, внутренних Правил и решений, принятых Правлением или общим собранием Заказчика.
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах.
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания

2. Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Здания;
- осуществление платежей от имени и по поручению Заказчика;
- ведение расчётов с подрядными организациями;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- выставление счетов собственникам помещений Здания;
- сбор платы собственников: за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, иные обязательные платежи, установленные в соответствии с ЖК и уставом ТСН;
- взыскание задолженности с собственников.

3. Эксплуатационные услуги:

3.1 Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций включает в себя:

3.1.1 Технические осмотры здания:

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Проводятся плановые и внеочередные ТО. Плановые осмотры проводятся: **общие** - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; **частичные** - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

**Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий
(производится специалистом)**

№ п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вент шахты и оголовки	2 раза в год
2	Газоходы при горячем водоснабжении	4 раза в год
3	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка).	ежемесячно ежемесячно
4	Центральное отопление внутри квартир и мест общего пользования	1 раз в квартал 1 раз в месяц
5	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз в год
6	Осмотр электрической сети в гараже, чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз в год
7	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз в год
8	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	не менее 4 раз в год
9	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз в год
10	Осмотр радио- и теле устройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках	не менее 2 раз в год
11	Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз в год
12	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза в год
13	Снятие показаний измерительных приборов и передача гл. инженеру водопотребления электропотребления теплопотребления газ потребления	Ежемесячно

Примечания:

В процессе осмотра ведется наладка оборудования, контролируются параметры и исправляются мелкие дефекты.

Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.

Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления,

устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится специализированными организациями, в соответствии с условиями договора.

3.1.2 Техническое обслуживание:

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилого дома.

К общему имуществу жилого дома относятся следующие элементы и конструкции зданий, а также придомовой территории:

межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыша, чердачные помещения, технические подвалы, гараж, коридоры, мусороуборочная камера двери, несущие конструкции и наружные части фасадов здания;

инженерное оборудование здания включающее: лифты, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции, также оборудование общего пользования: светильники, инженерные соединения, выключатели. К этому же виду оборудования относится внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние инженерного оборудования дома, например, радиаторы отопления, стояки и т.д.; придомовые территории.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам жильцов

Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования дома. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов.

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

1.4. Прочистка канализационного лежачка.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

Промазка свищей, участков гребней стальной кровли и др.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

1.10. Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всему Зданию).

1.11. Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

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

Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

Снятие пружин на входных дверях (регулировка доводчиков).

Консервация системы центрального отопления.

Ремонт просевших отмостков.

Устройство дополнительной сети поливочных систем.

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

Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

Утепление оконных проемов в местах общего пользования.

Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов на чердаке и гараже.

Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

Ремонт существующих лестниц выхода на кровлю здания.

Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

Канализация поливочных систем.

Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердака и паркинга, дверей и решеток лифтовых шахт.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

Прокладка гребней и свищей в местах протечек кровли.

Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

Прочистка внутренней канализации здания.

Укрепление трубопроводов инженерных систем здания.

Проверка канализационных вытяжек.

Мелкий ремонт изоляции.

Проветривание колодцев.

Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, чердаке и гараже.

Устранение мелких неисправностей электропроводки.

5. Прочие работы

Регулировка и наладка систем центрального отопления.

Регулировка и наладка вентиляции.

Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

Очистка и промывка водопроводных кранов.

Уход за зелеными насаждениями.

Удаление с крыши снега и наледей.

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

3.1.3. Аварийное обслуживание:

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

установка бандажей на трубопроводе;

замена небольших участков трубопровода (до 2 м);

ликвидация засора канализации внутри строения;

ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;

заделка свищей и зачеканка раструбов;

замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;

выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;

ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;

ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;

замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-

распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт

электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из

строения автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

справка траншей;

закрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

3.1.4. Текущий ремонт

Планирование и организация текущего ремонта Здания производится в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества жилого дома:

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входа в гараж.

2. Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

Заделка трещин рулонной кровли, устранение вздутий, восстановление герметичности соединения дождезащитных зонтов с трубами; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

8. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек.

9. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

10. 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.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственнo вентиляторы и их электроприводы.

13. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки.

3.1.5. Подготовка к сезонной эксплуатации

Целью подготовки объекта к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения жилищных работ и услуг. При подготовке объекта к эксплуатации в зимний период:

устраняются неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над гаражом, проездами, оконных и дверных заполнений, а также вентиляционных каналов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
 приводится в технически исправное состояние территория домовладения с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в гараж;
 обеспечивается надлежащая гидроизоляцию фундаментов, стен цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

3.1.6. Санитарное содержание домовладения

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	
		оборудование отсутствует	лифт
1	Влажная уборка холлов и лестниц первого этажа	ежедневно	ежедневно
2	Влажная уборка холлов и лестниц выше 1-го этажа	5 раз в неделю	
3	Мытье лестничных площадок и маршей	Ежемесячно	Ежемесячно
4	Мытье пола кабины лифта	-	ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	4 раза в месяц
6	Протирка зеркал в кабине лифта	ежедневно	
7	Мытье окон холла первого этажа и противопожарных окон лифтовых холлах выше 1-ого этажа	2 раза в год	
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка	еженедельно	
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	6 раз в год	
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	еженедельно	

3.1.7. Содержание придомовой территории:

Периодичность уборки тротуаров устанавливается в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам отдельно для летней и зимней уборки.

Очистка тротуаров и проездов во время снегопада начинается с окончанием снегопада и завершается не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность

1	Подметание снега (ручное)	60 раз в сезон (в среднем 2-3 раза в неделю)
2	Посыпка песком (ручная)	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	24 раза в сезон
4	Подметание территории в летний период	Ежедневно
5	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

3.1.8. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения работ после получения заявки диспетчером Управляющей организации
I. Аварийные работы	
1.1 Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
1.2 Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
1.3 Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
1.4 Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов
1.5 Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
1.6 Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы	Не более 3 часов

электроснабжения	
1.7 Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
1.8 Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
2.1 Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
2.2 Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
2.3 Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
2.4 Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
2.5 Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	В зимнее время - не более 1 суток В летнее время - не более 3 суток
2.6 Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
2.7 Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
2.8 Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток

2.9	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
2.10	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
2.11	Неисправности лифта	Не более 1 суток
2.12	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
2.13	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
2.14	Очистка входных площадок, тротуаров, проездов при снегопадах путем подметания и сдвижки снега при толщине выпавшего снега более 2 см.	Не более 1 суток.
2.15	Ликвидация скользкости входных площадок, тротуаров, проездов в зимний период.	Немедленно

Генеральный директор



М.П.

Председатель правления ТСН
«КЛЕВЕР»



М.П.

А.Ю. Михальченко

/ Н.В. Симошенков /

Приложение №3 к Договору № ТСН-1-2015
От "07" Апреля 2015 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома №113,
корпус 1 литер А по ул. Краснопутиловской

Наименование элемента	Описание и название элемента	Техническое состояние элементов общего имущества
Год постройки	2014	Удовлетворительное
Несущие конструкции здания		Удовлетворительное
Фундаменты(тип,материал)	Монолитный железобетонный по свайному основанию	Удовлетворительное
Материалы стен	Ограждения стен-кирпич	Удовлетворительное
Перегородки	Пазогребень	Удовлетворительное
Ограждающие несущие конструкции	Монолитный железобетон	Удовлетворительное
Балконные плиты (наличие, материал)	Монолитный железобетон	Удовлетворительное
Несущие колонны (наличие)	В паркинге	Удовлетворительное
Окна	В помещения общего пользования	Удовлетворительное
Двери	В помещения общего пользования	Удовлетворительное
Перекрытия материал	Монолитный железобетон	Удовлетворительное
Крыша (материал кровли)	Наплавляемый материал	Удовлетворительное
Технический этаж	S=598,2 кв.м.	Удовлетворительное
Межквартирные холлы (коридоры)	S=3246,0 кв.м.	Удовлетворительное
Лестница	1	Удовлетворительное
Переходный балконы	Монолитный железобетон	Удовлетворительное
Подъезд	1	Удовлетворительное
Тамбур	1	Удовлетворительное
Вход в подвал	1	Удовлетворительное
Мусорные камеры	1	Удовлетворительное
Количество квартир	186	Удовлетворительное
Из них: однокомнатных	90	Удовлетворительное
двухкомнатных	90	Удовлетворительное
трехкомнатных	24	Удовлетворительное
четырёхкомнатных	6	Удовлетворительное
Количество зданий	1	Удовлетворительное
Количество секций (парадных)	1	Удовлетворительное
Инженерное и иное оборудование		Удовлетворительное
Система холодного водоснабжения	3 системы(жилая часть, встроенные помещения,	Удовлетворительное
Система горячего водоснабжения	2 системы(жилая часть, встроенные помещения)	Удовлетворительное
Система отопления	3 системы(жилая часть, встроенные помещения, паркинг)	Удовлетворительное
Система пожаротушения	1	Удовлетворительное
Система вентиляции (отопление калориферов, воздушные завесы)	2 системы(жилая часть, встроенные помещения, паркинг)	Удовлетворительное

Система канализации	3 системы(жилая часть, встроенные помещения, паркинг)	Удовлетворительное
Дренажная система наружная (с КНС)	1 система	Удовлетворительное
Дренажная система паркинга (с фильтр-патронами, насосом)	1 система	Удовлетворительное
Водомерные узлы	2 (жилая часть, паркинг+встроенные помещения)	Удовлетворительное
Индивидуальные тепловые пункты	3 (жилая часть, встроенные помещения, паркинг)	Удовлетворительное
Коммерческие узлы учета тепловой энергии	3 (жилая часть, встроенные помещения, паркинг)	Удовлетворительное
Система электроснабжения	3 (жилая часть, встроенные помещения, паркинг, наружные сети электроснабжения, уличное освещение)	Удовлетворительное
Узлы учета электроэнергии	3 (жилая часть, встроенные помещения, паркинг)	Удовлетворительное
		Удовлетворительное
Электощитовая		Удовлетворительное
Лифты пассажирские	1	Удовлетворительное
Лифт грузовой	1	Удовлетворительное
Оперативно-диспетчерская связь с лифтами	1	Удовлетворительное
Система пожаротушения и противопожарной защиты	1	Удовлетворительное
Ситсема вентиляции и дымоудаления	1	Удовлетворительное
Радио	1	Удовлетворительное
Система телефонизации	1	Удовлетворительное
Система кабельного телевидения	1	Удовлетворительное
Система ПЗУ	1	Удовлетворительное
Видеонаблюдение	1	Удовлетворительное
Система ограничения доступа паркинга	1	Удовлетворительное
Система внутреннего освещения	1	Удовлетворительное
Уличное освещение	1	Удовлетворительное
Нежилые помещения:		Удовлетворительное
Паркинг	S=3246,0 кв.м.	Удовлетворительное
Встроенные помещения	S=213,2 кв.м.	Удовлетворительное
Технологические помещения		Удовлетворительное
Колясочная	1	Удовлетворительное
Венткамера	1	Удовлетворительное
Электощитовая	1	Удовлетворительное
Машинные помещения лифтов	1	Удовлетворительное
Диспетчерская	1	Удовлетворительное
Холл	1	Удовлетворительное
Туалет	1	Удовлетворительное
Помещение охраны паркинга	1	Удовлетворительное

остеклением		Удовлетворительное
Въезд в паркинг с автоматическими воротами	1	Удовлетворительное
Помещение для хранения ламп	1	Удовлетворительное
Пожарная насосная	1	Удовлетворительное
Элементы благоустройства:		Удовлетворительное
Малые архитектурные формы		Удовлетворительное
Контейнерная площадка	1	Удовлетворительное
Детская площадка	1	Удовлетворительное
Сведения о земельном участке		Удовлетворительное
Площад земельного участка		Удовлетворительное
Дворовая территория	Асфальт, газоны, тротуарное мощение	Удовлетворительное
Места для парковки автомобилей		Удовлетворительное
Ограждение по периметру участка		Удовлетворительное
Ворота, калитка	2	Удовлетворительное

Подписи сторон:

Управляющая компания
 ООО "Северо-Западная Управляющая
 Компания" Генеральный директор
 Михальченко А.Ю.



Председатель правления ТСН
 "Клевер"
 Симошенков Н.В.



Приложение № 4
К Договору № ТСН-1-2015
От «07» Апреля 2015 г.

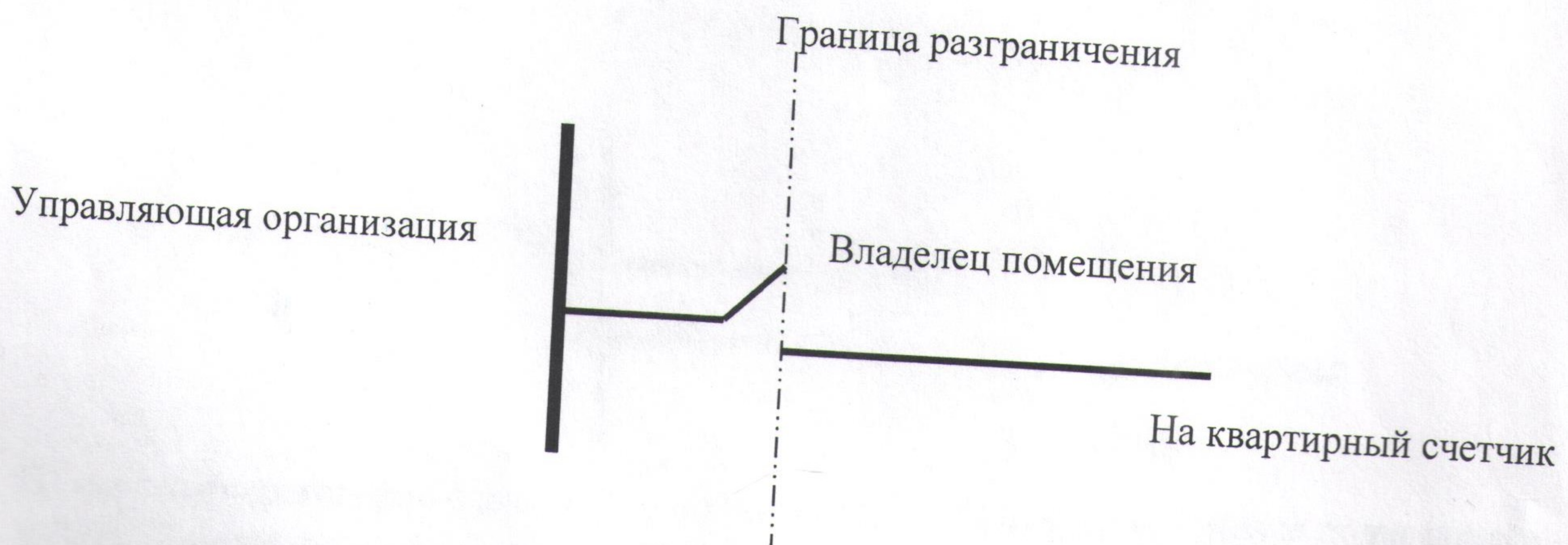
АКТ
разграничения эксплуатационной собственности инженерного оборудования
домохозяйства между Собственниками и Управляющей организацией

Точка разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

-по системе энергоснабжения:

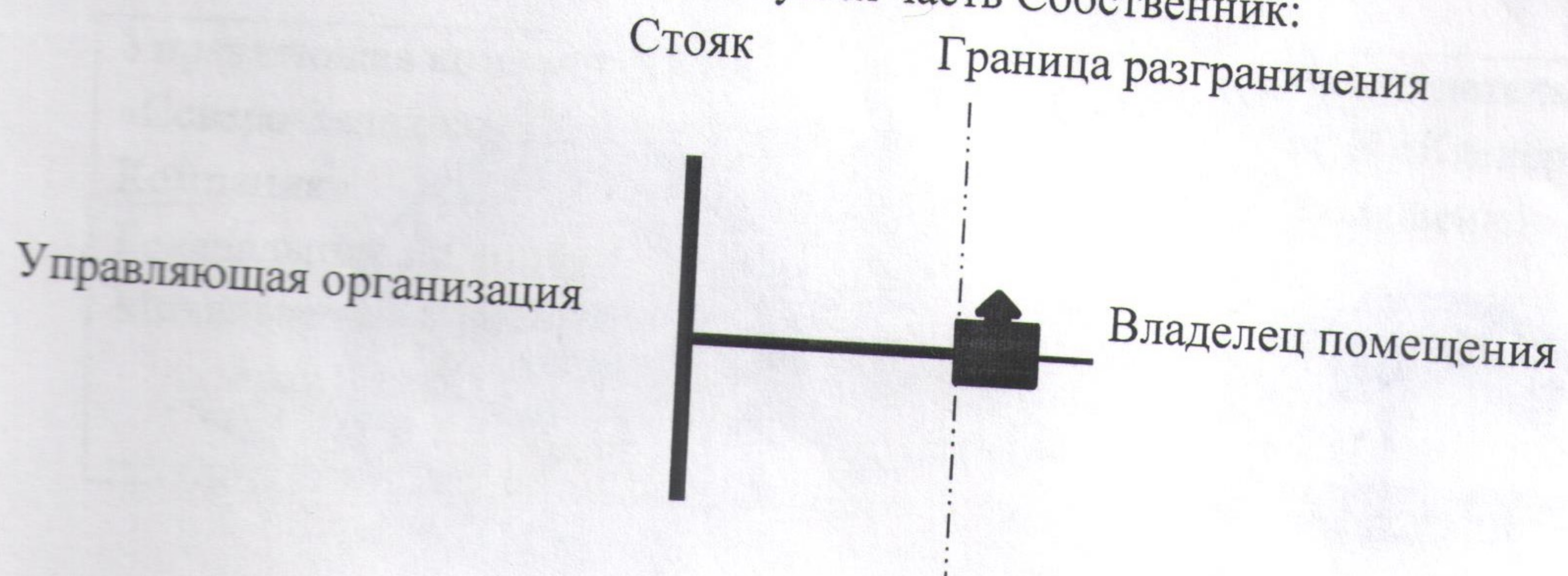
Граница балансовой и эксплуатационной ответственности проходит на выходе из автоматического выключателя на квартиру начиная с болтового соединения провода на автоматическом выключателе Стояковую разводку, автоматический выключатель и болтовое соединение обслуживает управляющая компания, сам отходящий провод и все электрооборудование квартиры, включая счетчик собственник.

Эл. Проводка стояка



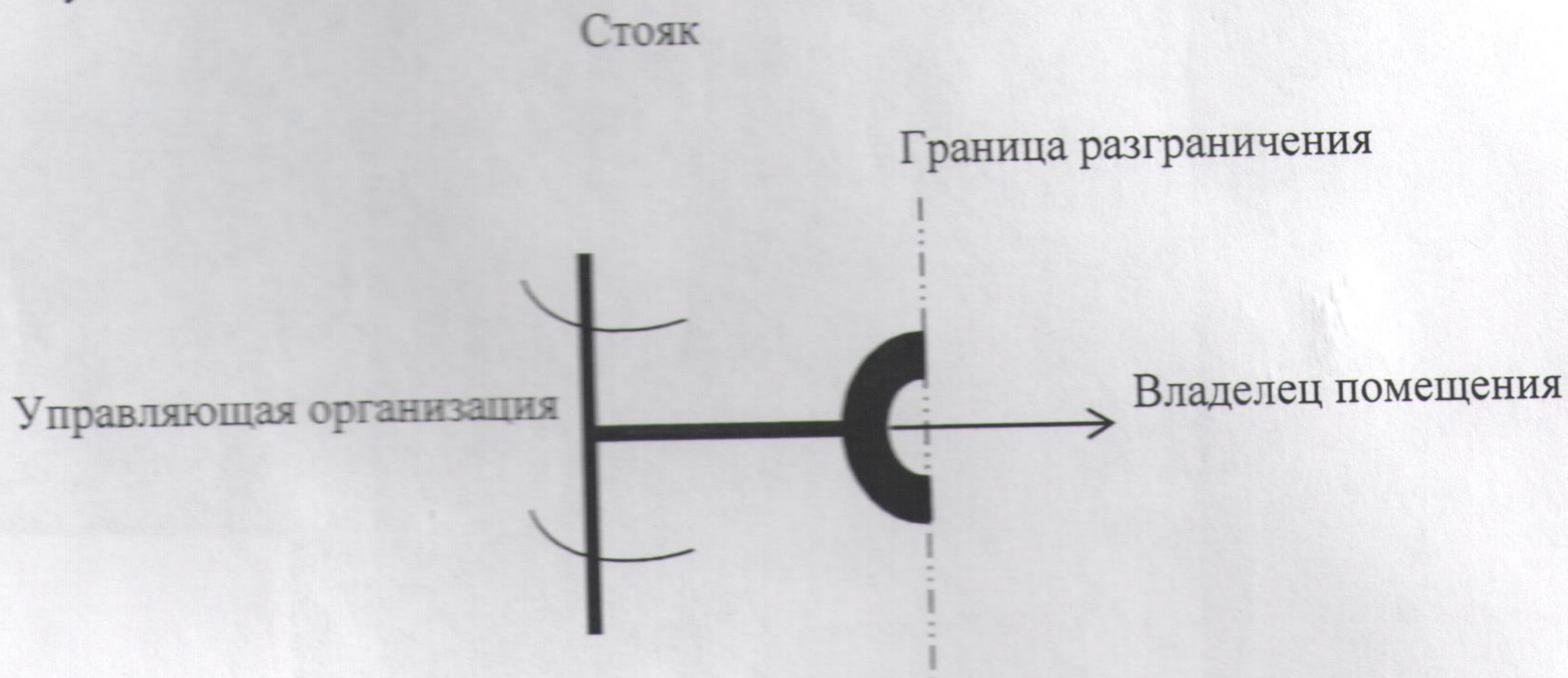
-по системе холодного и горячего водоснабжения:

Общие стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства обслуживает управляющая организация. Оставшуюся часть Собственник:

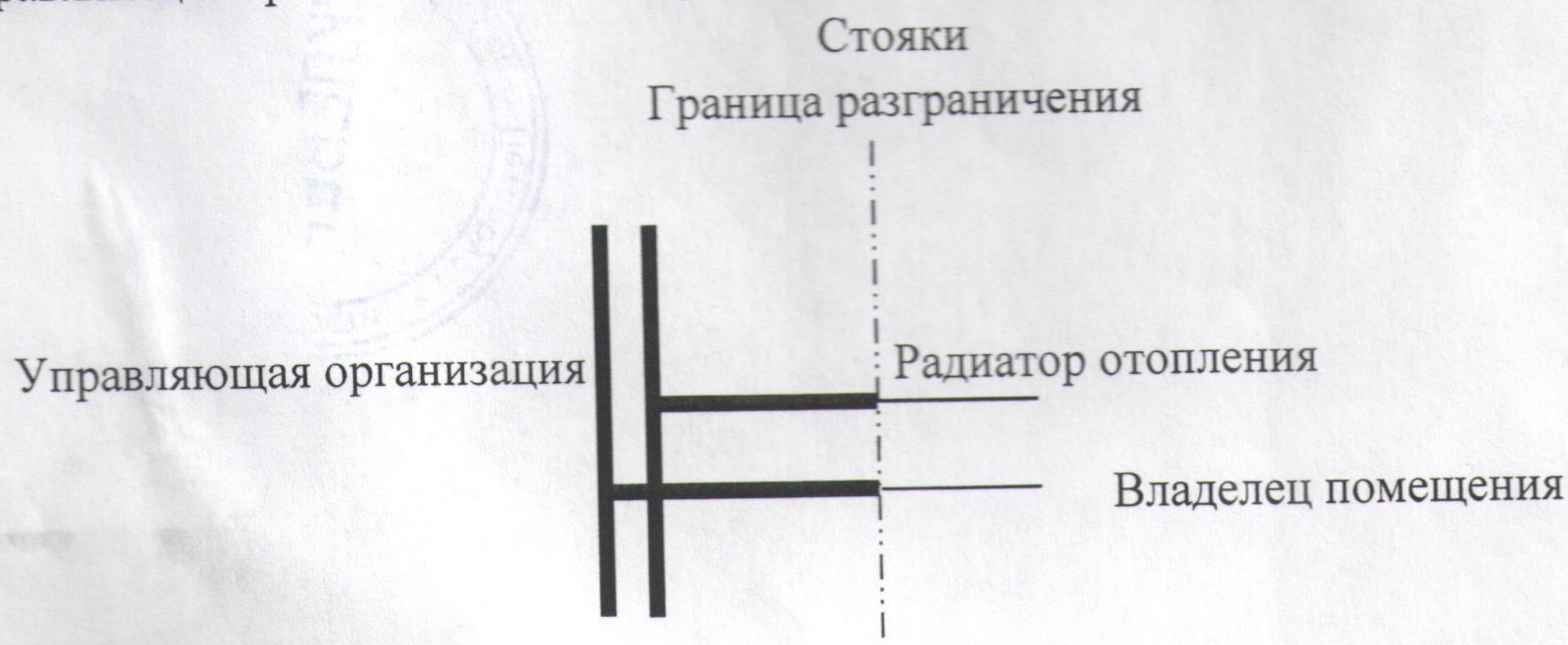


-по системе водоотведения:

Точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, а оставшуюся часть – Собственник:

**-по системе теплоснабжения:**

Первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник:



По системе переговорно-замочного устройства ПЗУ: точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводка кабеля по дому и оборудование вне помещений Заказчика, установленное в соответствии с проектной документацией обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Владелец помещения.

Управляющая компания ООО
«Северо-Западная Управляющая
Компания»
Генеральный директор
Михальченко А.Ю.
М.П.



Председатель правления
ТСН «Клевер»
Симошенков Н.В.



М.П.