Протокол
заседания Правления товарищества собственников жилья «Строительная 31»

г.Оленегорск 17 ноября 2014 года

Присутствовали:

Зернова Т.Н. - Председатель Правления ТСЖ «Строительная 31»
Свиридова И.А. - Секретарь Правления ТСЖ «Строительная 31»

Кворум – 100 %

Повестка дня:

1. О досрочном расторжении Договора управления МКД с ООО «Рудсервис».
2. О заключении Договора управления МКД с управляющей компанией ООО «ВИКОМ»

По вопросам повестки дня слушали Председателя Т.Н.Зернову:

Председатель довела до сведения Правления и ревизора содержание письма от 17.11.2014 г № 601 поступившего от ООО «Рудсервис», в котором ООО «Рудсервис» предлагает расторгнуть с 01.12.2014 года по соглашению сторон Договор управления МКД. Учитывая ситуацию, сложившуюся в г.Оленегорске с оказанием услуг по управлению МКД, ознакомила с проектом Договора управления МКД ООО «ВИКОМ» и предложила заключить с 01.12.2014 г. Договор управления МКД с управляющей компанией ООО «ВИКОМ», имеющей положительные отзывы о работе на рынке оказания услуг.

Рассмотрев вопросы повестки дня , постановили:

1.Расторнуть Договор управления МКД с ООО «Рудсервис» по соглашению сторон с 01 декабря 2014 года.

2.Заключить Договор управления МКД с управляющей компанией ООО «ВИКОМ» с 01 декабря 2014 года.

Председатель
ТСЖ «Строительная 31» Т.Н.Зернова

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом

г. Оленегорск 1 декабря 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВИКОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Мошникова Владимира Григорьевича, действующего на основании Устава, и Товарищество собственников жилья «Строительная, 31», именуемое в дальнейшем «ТСЖ» в лице Председателя Правления зерновой Тамары Никитичны, действующей на основании Устава ТСЖ и решения правления ТСЖ «Строительная, 31» (протокол № ___ от ___ ноября 2014 г.), представляющий законные интересы собственников помещений в МКД, заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Устава ТСЖ и решения правления ТСЖ, (протокол № __ от ____ ноября 2014 года).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. В договоре используются следующие понятия:

Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении N 1.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.

Управляющая компания (УК) - организация, уполномоченная собственниками многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, предоставлению коммунальных услуг, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые УК на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и

предоставлению коммунальных услуг по тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании жилым и нежилым помещением в многоквартирном доме, потребляющие коммунальные услуги;

В отношениях с Исполнителями УК действует от своего имени в интересах и за счет Собственника.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является правление ТСЖ.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 4.

2.3. Перечень работ и услуг может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства, либо по решению собственников.

2.4. Перечень услуг связанных с управлением МКД приведен в Приложении №2

2.5. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания:

- отопление;
- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности ТСЖ

- ТСЖ обязано передать техническую и иную документацию, связанную с управлением МКД в установленный ЖК РФ срок.

3.2. Права ТСЖ

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением УК обязательств по договору, в том числе за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающим надлежащее содержание общего имущества в данном МКД, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации.

3.3. Управляющая компания обязуется:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставлять Собственникам, владельцам и нанимателям помещений коммунальные услуги, перечисленные в п.2.5. в необходимом объеме и установленного качества;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками (нанимателями) помещений установленных обязательных платежей;
- вести реестр Собственников, владельцев и нанимателей, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- организовывать созыв и проведение Общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.1. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о поставке Собственникам услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.3.2. Осуществлять организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирным домом в пределах утвержденного тарифа.

3.3.3. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги.

3.3.4. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.3.5. Ежегодно, в сроки установленные Общим собранием, а также за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет ТСЖ и Собственникам о выполнении условий настоящего Договора.

3.3.6. Начислять собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям плату за содержание и ремонт общего имущества МКД и плату за коммунальные услуги.

3.3.7. Вести претензионно-исковую работу по взысканию задолженности.

3.4. Управляющая компания имеет право:

3.4.1. Принимать от Собственников, владельцев, нанимателей плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги.

3.4.2. В случае невнесения Собственником (нанимателем) платы в течение 3 месяцев приостановить или ограничить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам порядке предоставление одной или нескольких коммунальных услуг.

3.4.3. По согласованию с Собственником (нанимателем) производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.4.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы ТСЖ и Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.5. Собственники обязуются:
3.5.1. Поддерживать свое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
3.5.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.
Ежемесячно вносить плату на содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.
3.5.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с 1 числа месяца, следующего за расчетным по день фактического расчета включительно.
3.5.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
3.5.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих;
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.
Представить Управляющей компании копию Договора купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца, нанимателя.
3.5.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
3.5.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
3.5.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
3.5.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.5.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.
3.5.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Оленегорска в порядке.
3.5.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
3.5.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
3.5.14. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца способом предусмотренным Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.
3.5.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.11., 3.3.13., настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
3.5.16. Собственники, владельцы и наниматели помещений обязаны выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ
3.6. Собственники имеют право:
3.6.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Оленегорска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
3.6.2. Производить переустройство и перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке по согласованию с органами местного самоуправления и УК.
3.6.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
3.6.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется, как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, в том числе плата Управляющей компании за управление многоквартирным домом.
4.2. Плата за содержание и ремонт помещений общего пользования для каждого Собственника помещения определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг, пропорционально доле принадлежащего Собственнику помещения в праве собственности Собственников таких помещений на общее имущество.
4.3. Общий годовой размер платы по каждому нежилому помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемых в порядке п.п. 4.1; 4.2

настоящего Договора, соразмерно площади отдельного нежилого помещения и коммунальных услуг.

4.4. Размер платы на содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения МКД устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества, и определяется решением Общего собрания собственников МКД по предложению Управляющей компании. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения МКД на первый год действия договора определяется в соответствии с ранее утвержденными тарифными ставками, установленными на общем собрании в многоквартирном доме и составляет _____14,89 руб. за 1 м^2 ____ в том числе:

а) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом ____4,50 руб. за 1 м^2 ____

б) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме ____9,38 руб. за 1 м^2 __

в) за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме ___1,01 руб. за 1 м^2 __

4.5. Размер платы на содержание и ремонт общего имущества, управление и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения МКД, определен исходя из минимального перечня работ по содержанию общего имущества.

4.6. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги для собственников помещений определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. Размер платы за работы и услуги, указанные в п. 4.4 настоящего Договора может быть изменен на основании решения общего собрания собственников МКД.

Управляющая компания обязана информировать, собственников, владельцев и Правление ТСЖ об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.9. Собственники, владельцы и наниматели помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных Управляющей компанией не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

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

4.12. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Порядок контроля деятельности управляющей компании

5.1. Управляющая компания представляет ежегодный отчет Собственникам, Товариществу собственников жилья о выполнении обязательств по настоящему договору за предыдущий год в течение 1-го квартала текущего года. В отчете указываются:
- сведения о расходовании поступивших платежей;
- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями к настоящему договору;
- сведения о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям;
- сведения о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
- о претензионо-исковой работе

6. Порядок подписания договора

6.1. Настоящий договор подписывается Управляющей компанией и председателем правления ТСЖ.
6.3. После подписания настоящего договора Управляющая компания информирует Собственников о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом путем размещения соответствующей информации на лестничных площадках первого этажа во всех подъездах многоквартирного дома.
6.4. Настоящий договор составлен на _17_ (семнадцати) страницах в количестве 2-х экземпляров, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Изменение договора. Ответственность сторон

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
7.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Срок действия договора, условия и порядок расторжения договора

8.1. Управляющая компания приступает к выполнению настоящего Договора 1 декабря 2014 года.
8.2. Договор заключен сроком на __5 (пять)__ лет.
8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.
8.4. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
8.5. Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по решению собрания членов правления ТСЖ в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей. Решение собрания о расторжении Договора вступает в силу через 2 месяца с момента его принятия;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей компании.

8.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в ТСЖ, а в отсутствие уполномоченного представителя ТСЖ, нотариусу на хранение.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.
Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.
Приложение № 4 - Перечень работ по текущему ремонту.
Приложение № 5 - Перечень и качество коммунальных услуг.

ООО «ВИКОМ»	ТСЖ «Строительная, 31»
184530, г. Оленегорск, ул. Парковая, 15А-17	184530, г. Оленегорск, ул. _____
ИНН/КПП 5108000767/510801001	ИНН/КПП _____/_____
ОРГН 1135108000125	ОРГН _____
р/счет 40702810741070003561	р/счет _____
в отделении № 8627	в отделении _____
ОАО «Сбербанк России»	ОАО «Сбербанк России»
корр/счет 30101810300000000615	корр/счет 30101810300000000615
БИК 044705615	БИК 044705615
Директор ООО «Виком»	Председатель ТСЖ «Строительная, 31»
_____ В.Г. Мошников	_____ Т.Н. Зернова

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от 1 декабря 2014 года.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории Строительная, 31.

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	межквартирные лестничные площадки	*Бетонные площадки в удовлетворительном состоянии*
	лестницы	*ж/бетонные с перилами в удовлетворительном состоянии*
	чердак	
	технический подвал	*Размещение инженерных коммуникаций отопления, водоснабжения, электроснабжения в удовлетворительном состоянии. Коммуникации требуют ремонта*
	вспомогательные помещения	
2.	Крыша	*Мягкая, рулонная, требует текущего ремонта*
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	*Ленточный в удовлетворительном состоянии*
	несущие стены	*Кирпичные в удовлетворительном состоянии*
	плиты перекрытий	*ж/бетонные в удовлетворительном состоянии*
	балконные и иные плиты	*ж/бетонные в удовлетворительном состоянии*
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	*Деревянные в удовлетворительном состоянии*
	двери помещений общего пользования	*Входные стальные с домофоном и деревянные, требуют ремонта*
	перила	*Металлические в удовлетворительном состоянии*
	ограждения балконов и лоджий, парапеты	*В удовлетворительном состоянии*

	другое	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	система трубопроводов:	*Требует частичной замены*
	водоснабжения, включая:	*Ду-15-50 мм стальные*
	- стояки	*Ду-15-25 мм стальные*
	- регулирующая и запорная арматура	*Шаровые краны, вентили*
	- другое	*Общедомовой водосчетчик*
	водоотведения, включая:	
	- стояки	*Чугун, требует частичной замены*
	- регулирующая и запорная арматура	*Нет*
	- другое	
	отопления, включая:	
	- стояки	*Ду-15-25 мм стальные*
	- обогревающие элементы	*Чугунные радиаторы*
	- регулирующая и запорная арматура	*Шаровые краны, вентили Ду-15-100 мм стальные, латунные, чугунные*
	другое	
	водостоков, включая:	
	- водоприемные воронки	
	- стояки	
	- другое	
	система электрических сетей, включая:	
	- вводно-распределительные устройства	*ВРУ в удовлетворительном состоянии*
	- этажные щитки и шкафы	*В удовлетворительном состоянии, требуют ремонта*
	- осветительные установки помещений общего пользования	*В удовлетворительном состоянии*
	- силовые установки	
	- электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии	*В удовлетворительном состоянии*
6.	Лифты пассажирские	
7.	Общедомовые приборы учёта:	
	- воды	*Водосчетчик используется для расчетов*
	- тепловой энергии	*Теплосчетчик не используется для расчетов*
	- электрической энергии	*Электросчетчик используется для расчетов*
8.	Мусоропроводы и мусорокамеры	
9.	Земельный участок	
10.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:	Нет
	- коллективные автостоянки	
	- гаражи	
	- детские площадки	
	- другое	

ООО «Виком» ТСЖ «Строительная, 31»

Директор _____ В.Г. Мошников Председатель _____ Т.Н. Зернова

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от 1 декабря 2014 года

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Организация и ведение достоверного бухгалтерского учета всех хозяйственно-финансовых операций, связанных с управлением общим имуществом МКД, получением предоставлением коммунальных услуг	в течение срока действия договора управления
2. Своевременное, ежемесячное перечисление платежей ресурсоснабжающим и подрядным организациям.	в течение срока действия договора управления
3. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
4. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	С даты управления постоянно
5. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	В соответствии с законодательством РФ
6. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
7. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг и работ, выполняемых подрядными организациями	в сроки, установленные нормативными актами РФ, договором управления, договорами подряда
8. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющим
9. Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	в сроки, установленные договором управления
10. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение срока действия договора управления в 3-х дневный срок со дня поступления
11. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию нанемателей владельцев помещения и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	в течение срока действия договора управления в 3-х дневный срок со дня поступления
12. Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами	в день освобождения или в другие согласованные сроки
13. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	В срок, установленный решением общего собрания собственников
14. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	Годового - ежегодно в течение 1-ого квартала года, следующего за отчетным, месячного по запросу, но не ранее 20 числа месяца следующего за отчетным
15. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора	в сроки, установленные решением собственников
16. Уведомление об условиях договора управления лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	В день обращения

ООО «Виком» ТСЖ «Строительная, 31!

Директор _____ В.Г. Мошников Председатель _____ Т.Н. Зернова

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
от 1 декабря 2014 года

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Виды работ	Сроки выполнения, периодичность
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов 1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома . 2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома. 3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, мелкий ремонт электропроводки и электрооборудования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома). 4. Проверка исправности канализационных вытяжек. 5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. 6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	В месячный срок после осмотра в соответствии с ПТЭЭП
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период 1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. 2. Снятие пружин на входных дверях. 4. Консервация системы центрального отопления. 5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. 6. Ремонт просевших отмосток.	Апрель-май
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период 1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей. 2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.	Июнь-сентябрь

4. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. 5. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. 6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 7. Поставка доводчиков на входных дверях. 8. Ремонт и укрепление входных дверей.	
Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров 1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах. 2. Уплотнение сгонов. 3. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. 4. Укрепление трубопроводов. 5. Проверка канализационных вытяжек. 6. Мелкий ремонт изоляции. 7. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках. 8. Устранение мелких неисправностей электропроводки. 9. Смена (исправление) выключателей. В ходе осмотров	В ходе осмотров
Д. Прочие работы 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления. 2. То же вентиляции. 3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления. 4. Удаление с крыш снега и наледей. 5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. 6. Уборка и очистка придомовой территории. а) Уборка в зимний период: Подметание свежевыпавшего снега - Посыпка территорий противогололедными материалами Подметание территорий в дни без снегопада Уборка контейнерных площадок Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см б) уборка в теплый период: уборка газонов уборка контейнерных площадок подметание территорий в дни выпадения обильных осадков 7. Уборка помещений общего пользования. нижних трех этажей выше третьего этажа влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов а) влажное подметание лестничных площадок и маршей: б) мытье лестничных площадок и маршей; в) мытье окон г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил,	При подключении системы отопления По заявкам потребителей В соответствии с графиком подготовки к отопительному сезону При образовании наледи В ходе весеннего и осеннего осмотров 1 раз в сутки; 1 раз в сутки; 1 раз в сутки; 1 раз в сутки; 1 раз в сутки; 1 раз в сутки; 1 раз в сутки; 1 раз в двое суток; 5 дней в неделю; 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю; 5 дней в неделю; 1 раз в месяц; 1 раз в месяц; 1 раз в год; 2 раза в год; 1 раз в месяц.

чердачных лестниц, почтовых ящиков -	
8. Удаление мусора из здания и его вывозка.	5 дней в неделю
9. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.	1 раз в месяц.
10. В лифтах:	
а) Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
б) Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
в) техническое освидетельствование	1 раз в год
г) техническое обслуживание, диспетчерская связь	постоянно

ООО «Виком» ТСЖ «Строительная, 31»

Директор _____ В.Г. Мошников Председатель _____ Т.Н. Зернова

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
от 1 декабря 2014 года

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества:

Объекты выполнения работ	Виды работ
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы	Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях
10. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции .
14. Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
15. Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
16. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

ООО «Виком» ТСЖ «Строительная, 31»

Директор _____ В.Г. Мошников Председатель _____ Т.Н. Зернова

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом
от 1 декбря 2014 года

Перечень и качество коммунальных услуг.

Отопление и горячая вода.

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град.С до нормативной; не более 8 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12 град.С; не более 4 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10 град.С, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18 град.С, а в угловых комнатах – не ниже +20 град.С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 град.С. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 град.С.
Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды : 8 часов (суммарно) в течение1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ, связанных с прекращением горячего водоснабжения, рекомендуемый срок ремонта 14 дней. В каждом конкретном случае, продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления («Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.» Госстрой от 27.09.03 №170).

Температура горячей воды должна быть не менее 60 град. С – для открытых систем центрального теплоснабжения; не более 75 град. С – для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) – не более чем на 3 град.С.

Холодная вода и водоотведение.
Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

Электроэнергия.

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения. Частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания.

ООО «ВИКОМ» ТСЖ «Строительная, 31»

Директор_____ В.Г. Мошников Председатель_____Т.Н. Зернова