

ДОГОВОР № 02/10

г. Волгодонск

«01» октября 2018 г.

Товарищество собственников жилья «Степная 86» в лице Председателя правления Дорощеевой Полины Геннадиевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Энергосбережение». Лицензия №534 от 21 марта 2018 года, в лице директора Чернецкого Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен сторонами в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании протокола заседания правления ТСЖ «Степная 86» от «24» сентября 2018 г., в соответствии с Уставом ТСЖ «Степная 86».

1.2. По всем иным условиям взаимоотношений Сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору управления Исполнитель по заданию Заказчика, в течение срока действия Договора на возмездных условиях обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Все работы текущего и капитального характера проводятся Исполнителем за счет средств Заказчика, собственников помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

2.3. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Исполнителем в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении 1 к настоящему Договору, составленному в соответствии с правовыми актами Правительства РФ, уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Ростовской области, а также в соответствии с решениями общих собраний собственников.

3. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Исполнителем, в течение срока установленного настоящим Договором, с целью поддержания общего имущества в исправном состоянии и обеспечения функционирования всех инженерных систем, устройств и оборудования многоквартирного дома.

3.2. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

а) по строительным конструкциям внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),

б) на системах отопления и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),

г) на системе электроснабжения входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3. Внешней границей эксплуатационной ответственности Заказчика по сетям электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. В соответствии с ч. 2 ст. 198 Жилищного кодекса РФ разместить в течение трех рабочих дней с момента заключения настоящего Договора на официальном сайте для раскрытия информации сведения о настоящем договоре, а также уведомить о заключении договора Жилищную инспекцию Ростовской области.

4.1.2. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с 01.10.2018 г.

4.1.3. Принять от Заказчика по акту приема-передачи на ответственное хранение техническую документацию, паспорта приборов учета, проектную и иную документацию, а также вернуть указанные документы в случае расторжения договора по письменному запросу Заказчика в установленный законом срок. В случае невозможности возврата указанных документов вследствие их утраты или порчи, Исполнитель обязуется в срок, не позднее одного календарного месяца с момента получения письменного запроса Заказчика восстановить указанные документы и вернуть их Заказчику.

4.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников в объемах, соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома.

4.1.5. Осуществить выбор обслуживающих, подрядных организаций, заключить с ними договора необходимые для содержания, ремонта и эксплуатации общего имущества в интересах Заказчика от собственного имени.

4.1.6. Представлять интересы Заказчика во всех органах государственной власти и местного самоуправления, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, мировых судах, в отношениях с обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

4.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, а в случае принятия Заказчиком соответствующего решения и наличия необходимых материальных средств выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Заказчика договоров с организациями.

4.1.8. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств от организаций, предоставляющих коммунальные услуги, и прочих организаций по вопросам объема, качества и сроков предоставления Заказчику жилищных, коммунальных и прочих услуг.

4.1.9. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

4.1.10. Организовать начисление, сбор, и перерасчет платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт (при необходимости), коммунальные и прочие услуги, в том числе, путем заключения договоров с платежными агентами.

4.1.11. Ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, подготавливать и предоставлять Заказчику акт выполненных работ и отчет о выполненных работах. Отчет о выполненных работах должен содержать перечень выполненных работ, затраченных материалов и их

стоимости, информацию о поступивших от собственников платежах, наличии задолженности или остатка собранных с собственников помещений средств.

4.1.12. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Заказчика.

4.1.13. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, перечня и сроков проведения всех работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расчет расходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого собственника.

4.1.14. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

4.1.15. Выдавать справки и иные документы в пределах полномочий управляющей компании.

4.1.16. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому и предоставлять отчеты по дому по требованию ревизионной комиссии Заказчика для ознакомления с ними.

4.1.17. Осуществлять обработку персональных данных собственников помещений в соответствии с действующим законодательством.

4.1.18. Проводить в соответствии с ч. 1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ ежегодное общее собрание собственников помещений с отчетом об исполнении предмета настоящего Договора не позднее 1 марта года, следующего за отчетным.

4.1.19. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.20. Выполнять заявки от собственников помещений по отключению подачи коммунальных ресурсов с целью выполнения работ по ремонту личного имущества собственников, находящегося внутри жилых помещений.

4.1.21. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Заказчика и собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления от собственника помещения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.22. Своевременно информировать Заказчика посредством размещения объявлений в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, ремонте внутридомовых инженерных коммуникаций, лифтового оборудования и иных технических средств.

4.1.23. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту дома.

4.1.24. Размещать в местах общего пользования и доводить любым иным способом до сведения собственников помещений многоквартирного дома списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, приемной Исполнителя и прочую необходимую информацию в том числе информацию о неисправностях, аварийных ситуациях.

4.1.25. Обеспечить своевременную доставку счетов-квитанций по оплате услуг по настоящему договору, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.1.26. Принимать необходимые меры по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений по платежам за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.27. Принимать необходимые меры по контролю за исполнением застройщиком гарантийных обязательств в случае их возникновения.

4.1.28. Информировать соответствующие органы о фактах незаконного переустройства и перепланировки помещений, общего имущества, а также об использовании общего имущества дома не по назначению.

4.1.29. Вести бухгалтерский учет и отчетность Исполнителя в случае необходимости.

4.1.30. Заключать договоры аренды, договоры на размещение оборудования, на размещение рекламных конструкций и иные договоры по распоряжению общим имуществом. О заключении указанных договоров Исполнитель уведомляет правление ТСЖ «Степная 86».

4.2. Исполнитель в праве:

4.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему, (при необходимости капитальному) ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами.

4.2.2. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов (электроэнергия, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение) собственникам помещений в соответствии с

правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

4.2.3. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственников, находящегося внутри жилых помещений на договорной основе.

4.2.4. Принимать участие при проведении общих собраний собственников помещений, в том числе путем инициирования указанных собраний.

4.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.6. Представлять интересы Заказчика по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Передать Исполнителю полномочия, предусмотренные п. 2.1 . Договора.

4.3.2. Передать Исполнителю документацию, предусмотренную 4.1.3. Договора.

4.3.3. Ежемесячно подписывать акты выполненных работ, отчет о выполненных работах, предоставленные Исполнителем, в случае их достоверности.

4.3.4. Согласовывать с Исполнителем установку дополнительного оборудования на общедомовое имущество.

4.3.5. Немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общедомового имущества, в случае их обнаружения.

4.3.6. Допускать в места общего пользования. квартиры, техэтажи и подвалы работников Исполнителя, имеющих право проводить работы по ремонту систем электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.7. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Исполнителя по телефону или иным способом являться в указанное число и время в офис Исполнителя для решения вопросов, касающихся обслуживания общедомового имущества многоквартирного дома.

4.3.8. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

4.3.9. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются Заказчиком дополнительно, если они непосредственно связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общедомового имущества, наступивших по вине Заказчика, собственников или иных владельцев жилых помещений, либо вызванные нарушением со стороны Заказчика обязательств по Договору.

4.3.10. Заказчик обязуется на общих собраниях предлагать Исполнителю перечень оказываемых работ и услуг, принимать решения о проведении текущего и/или капитального ремонта, об условиях выполнения, размерах и порядке финансирования работ и услуг.

4.4. Заказчик имеет право:

4.4.1. На получение своевременных и качественных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме.

4.4.2. Участвовать в планировании Исполнителем работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме. Ревизионная группа, избираемая членами ТСЖ, вправе также проверять выполнение работ и знакомиться со сметой на выполненные работы.

4.4.3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору Исполнителем, получать от Исполнителя отчет о проделанной работе.

4.4.4. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг в случае временного отсутствия или выявления фактов ненадлежащего качества предоставляемой услуги, зафиксированного в письменном виде в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491 от 23.05.2006 г. и другими действующими нормативными актами РФ.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Собственники помещений производят оплату Исполнителю в рамках настоящего

Договора за следующие услуги:

- содержание общедомового имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома ТСЖ «Степная 86».

Тарифы на техническое обслуживание согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору на основании протокола заседания правления от 24.09.2018 г.

Тарифы на коммунальные ресурсы регулируются нормативными актами Региональной службы по тарифам Ростовской области.

Плата за услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению в рамках Договора устанавливается в размере обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем и составом, указанным в Приложении №1, №3 к настоящему договору.

5.2. Работы, которые по содержанию и текущему ремонту не входят в перечень Приложения №3, выполняются по дополнительному соглашению между ТСЖ и управляющей организацией ООО «Энергосбережение» (уход за газонами и озеленение, промывка системы отопления и подготовка ИТП к зиме, т.е замена задвижек, манометров, термометров, их ревизия и окраска, проверка вентканалов).

5.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору согласно правилам, установленным действующим законодательством.

5.4. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Исполнителя, 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Исполнитель самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным контролирующими органами за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

6.2. Исполнитель в рамках действующего законодательства несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу многоквартирного дома в результате действий Исполнителя, в размере действительного причиненного ущерба.

6.3. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или его работников.

6.4. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все возникшие последствия.

6.5. Во всех остальных случаях нарушения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на взаимоотношение сторон начиная с момента включения в реестр лицензий и действует в течение 1 года.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в письменном виде.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон путем подписания отдельного соглашения, скрепленного подписями уполномоченных лиц.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Ростовской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ и не заложенные в стоимость тарифа, а также не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Исполнителя, выполняются по отдельным заключенным с Заказчиком договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

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

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

Приложения:

- Перечень работ и услуг по управлению домом (Приложение №1).
- Тариф на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2).
- Перечень работ по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3).
- Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования (Приложение №4)
- Состав общего имущества (Приложение №5).

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

ТСЖ «Степная 86»

Юр. адрес: 347374, г. Волгодонск, ул.

Степная, д. 86, кв. 316

ИНН/КПП 6143087635 /614301001

ОГРН 1166196073746

ПАО «СКБ-Банк» г. Волгодонск

Исполнитель:

ООО «Энергосбережение»

Юр.адрес: г.Волгодонск 30 лет Победы д.27

ИНН/КПП 6143052022/614301001

ОГРН 1026101928379

ФИЛИАЛ "ВОЛЖСКИЙ" ПАО "СКБ-БАНК"

Рас.счѐт.

БИК:041856890

Кор.счет:30101810800000000890

Кор.счет:30101810800000000890

БИК:041856890

ИНН:6608003052

ИНН:6608003052

Рас. счет 40702810061000000453

Председатель Правления

Директор ООО «Энергосбережение»



Дорофеева П.Г.



Чернецкий В.А.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

	Наименование
5	Организация эксплуатации многоквартирного дома
6	Мониторинг технического состояния дома
7	Составление актов
8	Планирование работ по содержанию и ремонту
9	Составление сметных расчетов
10	Ведение технической документации
11	Делопроизводство и хранение документации
12	Управление персоналом
13	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей
14	Услуги паспортиста
15	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями
16	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)
17	Ведение электронной базы потребителей
18	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги
19	Оформление и доставка квитанций
20	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок
21	Ведение лицевого счета многоквартирного дома
22	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления
23	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности
24	Информационная работа с собственниками

Заказчик
ТСЖ «Стелная 86»



Исполнитель
ООО «Энергосбережение»



Перечень работ по содержанию многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.4. Прочистка канализационного лежачка.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.6. Проверка заземления ванн.

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

- 2.1. Консервация системы центрального отопления.
- 2.2. Ремонт просевших отмосток.
- 2.3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями, закреплённой кадастром за домом.

3. Работы выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

- 3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования.
- 3.2. Замена разбитых окон, ремонт балконных дверей мест общего пользования.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.4. Укрепление и ремонт парпетных ограждений.
- 3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 3.6. Замена разбитых стекол окон и дверей ремонт вспомогательных помещений.
- 3.7. Ремонт и укрепление входных дверей

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.3. Уплотнение стонов.
- 4.4. Прочистка внутренней канализации.
- 4.5. Прочистка сифонов.
- 4.6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 4.7. Укрепление трубопроводов
- 4.8. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.9. Мелкий ремонт изоляции
- 4.10. Проветривание колодцев
- 4.11. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
- 4.12. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

5. Прочие работы

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. Очистка и промывка водопроводных кранов.
- 5.3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.4. Удаление с крыш снега и наледей.

5.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.6. Уборка мест, общего пользования (подсобных и вспомогательных помещений).

5.7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках, согласно поступающих средств.

В жилых и подсобных помещениях квартиры работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасад

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов, в объеме финансирования собственниками.

3. Перекрытия

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 мест общего пользования

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Восстановление отдельных участков, в местах общего пользования.

9. Центральное отопление

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

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 в жилых зданиях.

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 собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. 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.

14. 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, за счет средств собственников.

Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями, закреплённой кадастром за домом.

15. Подготовка котельной к зиме, поверка газового оборудования, замена задвижек их ревизия, окраска.

Заказчик
ТСЖ «Степная 86»



Исполнитель
ООО «Энергосбережение»



АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между исполнителем и Потребителем

Настоящий акт составлен между ООО «Энергосбережение» в лице директора Чернецкого В.А., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны, и собственником

(Ф.И.О. гражданина, представителя юридического лица)

именуемым в дальнейшем Потребитель, о нижеследующем:

- 4.1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Потребителем обозначена пунктирной линией на схеме.
- 4.2. Потребитель несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию входящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
- 4.3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Потребителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя.
- 4.4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности исполнителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Потребителем за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
- 4.5. В случае ограничения Потребителем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя.
- 4.6. При привлечении Потребителем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Потребителя, и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Потребителей, имуществу исполнителя или третьих лиц, несет Потребитель. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Потребителем дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего счета.

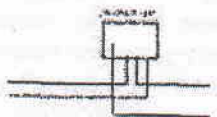


Отопление
до контргайки радиатора отопления в помещении
ГВС
до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении ХВС
до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении



КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть До эл. Счетчика



Заказчик
ТСЖ «Степная 86»



Исполнитель
ООО «Энергосбережение»



Состав общего имущества.

Вид объектов общего имущества

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- лифты, лифтовые и иные шахты,
- коридоры,

- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

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

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

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

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

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Заказчик
ТСЖ «Степная 86»



Исполнитель
ООО «Энергосбережение»

