

Договор управления (между управляющей компанией и ТСЖ)

г. Мурманск

"01" декабря 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТехСервис Плюс», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице генерального директора Докучаева Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, и Товарищество собственников жилья "Ледокольный 25" в лице Председателя Правления Овчинникова Вячеслава Юрьевича, действующего на основании решения Правления (Протокол № б/н от "13" мая 2010 г.) и в соответствии с Уставом ТСЖ "Ледокольный 25" именуемое в дальнейшем "ТСЖ", заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. ТСЖ - объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Мурманск, пр. Ледокольный, дом 25, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет ТСЖ.

1.3. Исполнители заказа - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

1.4. 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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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.

1.5. Состав общего имущества собственников помещений каждого многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами в Приложении №1

1.6. При выполнении условий настоящего Договора, кроме самого текста Договора, Стороны руководствуются положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», «Правилами пользования жилыми помещениями» утвержденными Правительством РФ, иными положениями законодательства РФ, отнесенными к предмету настоящего Договора.

1.7. Пожелания и замечания собственников помещений многоквартирных домов, а также иных лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома на законном основании, по порядку управления, объему, количеству и качеству предоставляемых услуг и осуществляемых работ, направляются собственниками в адрес Управляющего в письменной форме. Регистрация писем производится Управляющим в журнале входящей корреспонденции.

1.8. Права и обязанности лиц, проживающих совместно с Собственником, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

1.9. В отношении многоквартирного дома, выбравшего способ управления ТСЖ «Ледокольный 25» и принимаемого по настоящему Договору к управлению Управляющим составляется отдельно каждое из следующих приложений:

- приложение №1 (перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома);

- приложение №2 (Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме);

- приложение №3 (стоимость услуг по содержанию и по текущему ремонту).

1.10. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение "Управляющим" работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной деятельности, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

2.2. Оказание услуг и выполнение работ по техническому и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, производятся в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложениями указанными в пункте 1.9. настоящего Договора и являющимся его неотъемлемой частью.

2.3. Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов производится в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложениями указанными в пункте 1.9. настоящего Договора и являющимся его неотъемлемой частью.

2.4. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2. и 2.3., может быть изменен по соглашению Сторон в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.5. В рамках настоящего Договора, Управляющий организует заключение договоров от своего имени и за счет ТСЖ на предоставление коммунальных услуг:

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

Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», с учетом индивидуальных особенностей каждого из помещений в соответствии с Приложением №1, по цене (тарифу), определяемой в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Организовать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке жилищно-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.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.5. Оказывать ТСЖ содействие в решении вопросов по ремонту помещений.

3.1.6. Своевременно ставить в известность ТСЖ об изменении тарифов.

3.1.7. 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.

3.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет в Правление ТСЖ о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.9. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в Правление ТСЖ.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от ТСЖ, членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. По согласованию с ТСЖ производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Представлять интересы ТСЖ на основании настоящего договора или по доверенности перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету и в целях настоящего Договора.

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

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом, 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 задержки, начиная со следующего

дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Оплата по договору

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.1.1. Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за работы и услуги, указанные в ст. 4.1 настоящего Договора и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.3. Управляющий обязан информировать Правление ТСЖ об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. 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, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации

товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы за коммунальные услуги.

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

5. Ответственность. Изменение договора и разрешение споров

5.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Если Правлением ТСЖ многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Правления ТСЖ в случае несоблюдения Управляющим обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 2 месяца, либо, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в Правление ТСЖ, или любому собственнику помещения, или нотариусу на хранение.

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. 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 Договором.

8. Реквизиты сторон

Управляющий
ООО «ТехСервис Плюс»
ОГРН 1105190007570
Адрес: 183050 г. Мурманск
ул. Беринга д. 11 оф. 40
ИНН 5190919864 КПП 519001001
р/с 40702810041000104936 в
Мурманское ОСБ № 8627 Сбербанка
России, ОАО
к/с 301 018 103 00000000 615;
БИК 044705615
тел/факс(8152)40-00-80, 75-20-70

Генеральный директор
Докучаев С.В.



ТСЖ
ТСЖ «Ледокольный 25»
ОГРН 1105190006085
Юр.адрес: 183050 г. Мурманск, пер.
Ледокольный д.25, кв. 61
ИНН 5190918420 КПП 519001001

Председатель ТСЖ «Ледокольный 25»
Овчинников В.Ю.



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома г. Мурманск
проезд Ледокольный д. 25

Номер технического паспорта _____

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:

Год постройки 1977

Фундамент ж/бетонные блоки заводской заготовки

Серия дома _____

Материал стен панели

Материал перекрытий ж/бетонные плиты

Конструкция и материал кровли бесчердачные металл

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья подвал

Наличие чердачного помещения —

Этажность 9

Количество подъездов 4

Количество помещений 144 квартиры; 360 комнат

Общая площадь дома (кв.м) 7615,5

Общая приведенная площадь дома (кв.м) _____

Общая жилая площадь дома (кв.м) 7568

Общая площадь нежилых помещений (кв.м) _____

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (кв.м) 4727 м²

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) лифты - 4, мусоропроводные стволы - 4, эл. щиты - 4,

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) (кв.м) _____

Контейнерная площадка Скверный 8, Ледокольный 31

Фактическая степень износа дома _____

Управляющий
Генеральный директор ООО «ТехСервис Плюс»
Докучаев С.В.



ТСЖ «Ледокольный 25»
Председатель правления
Овчинников В.Ю. Мер



**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ОСМОТРОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА**

№ п/п	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров (раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2	-	
6	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	
7	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	1	-	-
8	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1	-	Электрощитки на квартиры
9	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	1	-	По графику
10	Дворовое освещение	По мере необходимости	По мере необходимости	Чрезвычайные ситуации, на следующий день
11	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	1	-	По графику
12	Электрические светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	По мере необходимости	-	-
13	Электродвигатели	1	-	По графику управляющей организации
14	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	1 раз в 2 месяца	По мере необходимости	В соответствии с план-графиком
15	Осмотр водомерных узлов			
16	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
17	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

Управляющий
Генеральный директор ООО «ТехСервис Плюс»
Докучаев С.В.



ТСЖ «Ледокольный 25»
Председатель правления
Овчинников В.Ю.



СОСТАВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
 работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома,
 предельные сроки устранения неисправностей

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1. Подвалы			
1.1	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В соответствии с план-графиком
1.2	Консервация и расконсервация поливочной системы	1 раз в год	
1.3	Устранение причин подтопления подвального помещения	По мере необходимости	В соответствии с видом работ
1.4	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
1.4.1	Замена перегоревших электроламп		
1.4.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
1.4.3	Мелкий ремонт электропроводки		
1.5	Дератизация подвальных помещений	1 раз в месяц	В течение месяца
1.6	Дезинсекция подвальных помещений	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
2. Фасады			
2.2	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	По мере необходимости	5 суток
2.3	Смена электролампочек в фасадных светильниках наружного освещения		
2.4	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений		
2.5	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	
3. Кровли и чердачные помещения			
3.2	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
3.2.1	Смена перегоревших электролампочек		
3.2.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
3.3	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	В соответствии с план-графиком
3.4	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	
3.5	Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	
3.6	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год	
3.7	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости	В течение рабочего дня (с немедленным ограждением опасной зоны)
3.8	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	В соответствии с план-графиком
3.9	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раза в год	
3.10	Прочистка и устранение засоров водостоков	По мере необходимости	1 сутки
3.11	Устранение неплотности в дымоходах и вентканалах		
4. Внутридомовые сети теплоснабжения			
4.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с план-графиком
4.2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств)		
4.3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В начале отопительного периода
4.4	Промывка грязевиков	По мере необходимости в зависимости от степени загрязнения	
4.5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно	
4.6	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	Не реже 1 раза в год	В соответствии с

	ры		план-графиком
4.7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	Не реже 1 раза в 3 года	
4.8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	Не реже 1 раза в год	
4.9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	
4.10	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
4.11	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного системами автоматического регулирования	Не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля	
4.12	Промывка систем отопления дома	Ежегодно после окончания отопительного периода	В соответствии с план-графиком
4.13	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного периода	
5. Сети горячего и холодного водоснабжения			
5.1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования системы горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц	В соответствии с план-графиком
5.2	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	5 суток
5.3	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения		1 сутки
5.3.1	Разборка и прочистка вентилей		
5.3.2	Смена прокладок в водопроводных кранах		
5.3.3	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках		
5.3.4	Уплотнение резьбовых соединений		
5.3.5	Притирка пробочных кранов в смесителях		
5.3.6	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов		
5.4	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
5.5	Устранение незначительных неисправностей в системе бытовой канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.6	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации		
5.7	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации		
5.8	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации		
5.9	Осуществление контроля за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования систем водопровода и канализации	Регулярно	
5.10	Осуществление контроля за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей водопровода и канализации		
5.11	Регулировка смывных бачков с устранением утечек	По заявкам	3 суток
5.12	Установка и замена запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке		3 суток (аварийные – немедленно)
6. Прочие работы			
6.1	Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения в домах и восстановление функционирования автоматики противопожарной защиты и сигнализации	Ежедневно	В течение рабочего дня
6.2	Проверка заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	В соответствии с планом-графиком
6.3	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием	-	
6.4	Замена электроламп в светильниках наружного освещения	По мере необходимости	1 сутки
6.5	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	Согласно графику

		сти, но не реже 1 раза в неделю	
7. Придомовая территория			
№ п/п	Перечень работ	Периодичность	
Холодный период			
7.1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	2 раз в сутки в дни снегопада	
7.2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза в сутки в дни снегопада	
7.3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	
7.4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололеда	
7.5	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда	
7.6	Очистка от мусора и промывка урн	1 раз в 3 суток (промывка – 1 раз в месяц)	
7.7	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно	
Теплый период			
7.8	Подметание территории в дни без осадков	Ежедневно	
7.9	Подметание территории в дни осадков до 2 см	1 раз в 2 суток (70% территории)	
7.10	Подметание территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)	
7.11	Очистка от мусора и промывка урн	1 раз в сутки (промывка – 2 раза в месяц)	
7.12	Уборка газонов	Ежедневно	
7.13	Выкашивание газонов	По мере необходимости	
7.14	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	3 раза в неделю	
7.15	Прочистка ливневой канализации	2 раза в год в соответствии с план-графиком	
7.16	Протирка указателей	2 раза в теплый период	
7.17	Промывка номерных знаков		
7.18	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно	
8. Подъезды			
№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
8.1	Уборка подсобных и вспомогательных помещений	Ежедневно	В течение рабочего дня
8.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	Ежедневно	
8.3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	1 раз в неделю	
8.4	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно	
8.5	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
8.6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раза в год	
8.7	Мытье окон	1 раз в год	Согласно графика
8.8	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников	Ежедневно	В течение рабочего дня
8.9	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	
8.10	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	В течение рабочего дня
8.11	Устранение засора мусоропровода	По мере необходимости	В течение рабочего дня
8.12	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно	
8.13	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
8.14	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	
8.15	Укрепление входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости	

8.16	Смена шпингалетов	По мере необходимости	В течение рабочего дня
8.17	Смена ручек	По мере необходимости	
8.18	Снятие и установка пружин на входных дверях	1 раза в год	Согласно графика
8.19	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	До 7 суток
8.20	Замена перегоревших электролампочек	По мере необходимости	До 7 суток
8.21	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей	По мере необходимости	До 7 суток
8.22	Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости	В течение рабочего дня
Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифтов			
Вывоз твердых бытовых отходов (за исключением крупногабаритных и строительных отходов)		Ежедневно	
Вывоз крупногабаритного мусора		По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	
Содержание лифтов		Режим работы (включая наличие диспетчерской связи): ежедневно - круглосуточно	
Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			
Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером	
I. Аварийные работы			
1. Протечки в отдельных местах крыши (кровли)		Не более 1 суток	
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения		Не более 1 суток	
3. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)		Немедленно	
4. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного 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 ч	
5. Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников		Не более 3 часов	
6. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения		Не более 3 часов	
7. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)		Немедленно	
II. Прочие непредвиденные работы			
8. Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций		Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)	
9. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:			
а) в зимнее время		Не более 1 суток	
б) в летнее время		Не более 3 суток	
10. Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)		Не более 1 суток	
11. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению		Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)	
12. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водоне-		Не более 3 суток	

проницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	
13. Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
14. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 7 суток
15. Неисправности лифта	Не более 1 суток
16. Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток

Управляющий
 Генеральный директор ООО «ТехСервис Плюс»
 Докучаев С.В.



ТСЖ «Ледокольный 25»
 Председатель правления
 Овчинников В.Ю.



**СХЕМА РАСХОДОВ НА ИСПОЛНЕНИЕ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 25 по пр. Ледокольный**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность*	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в мес.)
I. Содержание помещений общего пользования			
1	Удаление мусора, чистка, мойка и обработка дезинфицирующим раствором мусороприемных камер и мусоросборников	7 раз в неделю	0,98
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	6 раз в неделю	0,53
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	0,37
4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	0,85
5	Мытье окон и стен	1 раз в год	0,28
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
6	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю	1,44
7	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю	0,20
8	Вывоз снега	в зимний период по мере необходимости	0,05
9	Подметание свежеснегавпавшего снега	в дни снегопада 2 раза в сутки (1-2класс), 3 раза в сутки (3 класс)	0,59
10	Сдвигание свежеснегавпавшего снега	в дни снегопада 2 раза в сутки (1-2класс), 3 раза в сутки (3 класс)	0,83
11	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда	0,09
12	Очистка от мусора урн	3 раза в неделю	0,02
13	Уборка контейнерных площадок	7 раз в неделю	0,12
14	Подметание территории, уборка газонов в летний период	3 раза в неделю	0,57
15	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок	3 раза в неделю	0,19
16	Прочистка ливневой канализации (решеток, лотков) от мусора	2 раза в год	0,12
17	Механизированная уборка	по мере необходимости	0,20
III. Услуги по содержанию лифтов			
18	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	0,11
19	Техническое обслуживание лифтов, диспетчерская связь	постоянно	3,45
IV. Обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			
20	Очистка кровель от мусора и снега, прочистка ливнестоков	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год	0,19
21	Очистка подвалов, чердаков от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год	0,10
22	Устранение протечек кровли	по мере необходимости в течение суток	0,80
23	Восстановление (ремонт) отмостки, устранение повреждений фундамента	по мере необходимости	0,23
24	Ямочный ремонт разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, площадок	по мере необходимости	0,13
25	Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков, эркеров, крылец	по мере необходимости	0,15
26	Герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения	по мере необходимости	0,02

27	Ремонт примыканий, заделка стыков, герметизация межпанельных и иных швов	по мере необходимости	0,73
28	Ремонт фасада, подъездов	по мере необходимости	0,35
29	Ремонт лифтовых шахт, машинных помещений и помещений тепловых пунктов	по мере необходимости	0,11
30	Ремонт вентиляционных шахт	по мере необходимости	0,11
31	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	постоянно	0,03
32	Замена разбитых стекол окон, ремонт дверей и замена замков в помещениях общего пользования	по мере необходимости в летнее время в течение 2 суток, в зимнее в течение суток	0,21
33	Ремонт объектов внешнего благоустройства (лестниц, урн, МАФ и т.д.)	по мере необходимости	0,30
34	Обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы отопления	постоянно	2,11
35	Консервация, промывка, опрессовка, испытание, регулировка и наладка системы отопления	1 раз в год	0,79
36	Обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы горячего водоснабжения	постоянно	0,69
37	Промывка и ремонт, восстановление изоляции водоподогревателей горячей воды	1 раз в год	0,15
38	Обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы холодного водоснабжения	постоянно	1,05
39	Обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы водоотведения	постоянно	0,58
40	Ремонт дренажной и ливневой канализации	по мере необходимости	0,17
41	Проведение технических осмотров, прочистка дымовентиляционных каналов, восстановление вентиляционной системы дома	постоянно	0,09
42	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей и оборудования	постоянно	0,21
43	Ремонт аппаратуры вводного щита	постоянно	0,11
44	Замена ламп мест общего пользования	по мере необходимости	0,08
45	Обслуживание и ремонт электросетей наружного освещения (ремонт опор, ремонт и замена светильников, ламп)	постоянно	0,22
46	Устранение аварий (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления) и содержание аварийно-диспетчерской службы	в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг	0,50
IV. Прочие услуги			
47	Расходы на управление	Постоянно	1,15
48	Дератизация	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,12
49	Дезинсекция	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	0,06
ИТОГО			22,43

Управляющий
 Генеральный директор ООО «ТехСервис
 Плюс»
 Докучаев С.В.



ТСЖ «Ледокольный 25»
 Председатель правления
 Овчинников В.Ю. *Yof*

