

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

№ 1/2-14 от «01» февраля 2014 г.

ООО «УК «Петербургский дом», в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Васильевой И.Х., действующего на основании Устава, с одной стороны и Товарищество собственников жилья «Крюков, 11», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления Бычкова С.С., действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны – Товарищества в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания членов Товарищества и протокола собрания правления Товарищества.

1.3. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

1.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес многоквартирного дома: Санкт-Петербург, Крюкова канала наб. д. 11
- 2) серия, тип постройки - кирпичный
- 3) год постройки 1756-1798-1835
- 4) этажность – 4 (1-2-3-4) этажа;
- 5) количество квартир – 42 квартиры;
- 6) общая площадь жилых помещений 2784,7 кв. м;
- 7) номер технического паспорта БТИ или УНОМ – 248/10;
- 8) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3302 кв. м

1.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложении N 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление.

2.1.4. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, копии заключенных договоров передавать для сведения Правлению Товарищества.

2.1.5. Информировать Товарищество о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

2.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

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

2.1.8. Информировать Товарищество о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

2.1.9. Информировать Товарищество об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

2.1.10. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

2.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Товариществом в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку от Товарищества на их устранение.

2.1.13. Выставлять собственникам жилья счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 10 числа оплачиваемого месяца в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, либо по поручению Товарищества заключить с Государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - Государственное учреждение), договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений многоквартирного дома.

2.1.14. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и пользователям помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

2.1.16. Предоставлять Товариществу по его запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.17. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.18. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о часах приема Управляющей организацией собственников многоквартирного дома, о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах дома. Прием Управляющей организацией собственников многоквартирного дома должен происходить не реже двух раз в неделю, один из приемов в утренние часы, один – в вечерние.

2.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.20. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

2.1.21. Вести и хранить техническую документацию многоквартирного дома и базы данных. Вносить по согласованию с Товариществом в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.22. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому, сдавать ее в установленные законом сроки в соответствующие органы и предоставлять отчеты по дому по требованию ревизионной комиссии ТСЖ для ознакомления с ними, раскрывать информацию в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Осуществлять взятые на себя обязательства лично либо путем привлечения третьих лиц, о выдаче доверенностей от имени Товарищества которым, уведомлять Товарищество.

2.1.23. Рассматривать предложения и заявления Товарищества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Товарищество о принятом решении.

2.1.24. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае если Договор заключен на срок один год - отчет представлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора. Ежеквартально предоставлять Товариществу отчет по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

2.1.25. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Товариществу на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. 2.1.26. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы Товариществу или вновь выбранной управляющей организации,

2.1.27. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

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

2.1.29. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.30. Оплачивать своевременно и в полном объеме штрафы, выписываемые в уполномоченными на то органами на имя Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Требовать от членов Товарищества и собственников жилья многоквартирного дома внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.2.3. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов (электроэнергия, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение) собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

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

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

2.3. Товарищество обязано:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

2.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов города Санкт-Петербурга, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

2.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.5. Утверждать на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации смету доходов и расходов на год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

2.3.6. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.4. Товарищество вправе:

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

2.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

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

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

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

3.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Санкт-Петербурга в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Санкт-Петербурга в порядке, установленном федеральным законодательством, если иное не принято и утверждено общим собранием собственников жилья.

3.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Плата по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или Государственным учреждением (пункт 2.1.13).

3.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 10 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг.

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, и приложением N 2 к настоящему Договору.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Санкт-Петербурга.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников жилья о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4. Границы эксплуатационной ответственности

4.1. 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),

обязательств
квартирного
договора

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилях - 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.

4.2. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, 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.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору члены Товарищества и собственники жилья многоквартирного дома обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Товарищество осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;
- привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Жилищная инспекция, Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие), для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из Сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

7.2.4. Договор прекращается в случае ликвидации Товарищества или Управляющей организации.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления заказным письмом с уведомлением на адрес, указанный разделе 12 настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

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

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров,

отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на _____ лет и вступает в действие с _____ 20____ года.

10.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Заключительные положения

11.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, нормативными и правовыми актами Правительства РФ и Санкт-Петербурга.

11.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, телефонов или реорганизации Стороны обязаны письменно путем направления заказного письма с уведомлением на адрес, указанный в разделе 12 настоящего Договора в пятидневный срок сообщать друг другу о произошедших изменениях.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12. Реквизиты сторон:

УК «Петербургский дом»

ТСЖ «Крюков, 11»

адрес: 190005 г.Санкт-Петербург
Измайловский пр.д.16/30 корпус.А офис 33Н
ул. 5-Красноармейская д.32 пом.2-Н
ИНН 7840361277 КПП 783901001
ОГРН 1077847369632
р/с 40702810922000100663 в Филиале
№ 7811 ВТБ 24 (ЗАО) в г.Санкт-Петербург
к/с 30101810540300000928
БИК 044030928,

адрес: 190068 г.Санкт-Петербург, Крюкова
канала наб. д. 11
ИНН 7839330919 КПП 783901001
Расчетный счет 40703810017000003581
в ОАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
ДОП. ОФИС - ОТДЕЛЕНИЕ
«ОКТЯБРЬСКОЕ»
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Генеральный директор ООО «Управляющая
Компания «Петербургский Дом»:

Председатель Правления
ТСЖ «Крюков, 11»



Васильева И. Х.



Бычков С. С.

4. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1.	Холодный период	
1.1.	Подметание свежеснегавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
2.	Теплый период	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток
	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток

УК «Петербургский дом»

Генеральный директор ООО
«Управляющая Компания «Петербургский
Дом»:



ТСЖ «Крюков, 11»

Председатель Правления
ТСЖ «Крюков, 11»



3. Уборка мест общего пользования Многоквартирного дома (подъезд, лестничные клетки, мусоропроводы)

3.1. Работы по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	
1	2	3
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	1 раз в год
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
9.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	4 раза в год

Нарушение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры, как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании	1 час
Неисправности мусоропроводов	
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	1 час
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября.

2. Перечень, состав и сроки устранения неисправностей при выполнении заявок граждан, проживающих в Многоквартирном доме, внепланового (непредвиденного) текущего ремонта, аварийных работ

К работам аварийного характера в Многоквартирном доме относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засорения канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрических кабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- нарушения в работе оборудования систем газоснабжения зданий и утечках газа в газопроводах и приборах (вызывается аварийная служба организации, обслуживающей газовое оборудование).

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

- выезд специалистов на место аварии не позднее 40 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал)	1 сутки

	Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	и выявлении неисправности	
12	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
13	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
14	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
15	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
16	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
17	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
18	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
19	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер

Цель осмотров — выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

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

Примечания: 1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.




**1. Перечень, состав и периодичность выполнения работ
по Содержанию и Текущему ремонту Многоквартирного дома**

N п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание, профессия рабочих проводящих осмотр, выполняющих работы
1	Печи (с газоходами)	1 раз в год по плану-графику	Печник-каменщик
2	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1 раз в год по плану-графику	Каменщик или жестянщик в зависимости от конструкции
3	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
4	Осмотр оборудование сети центрального отопления	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
5	Очистка, ревизия санитарно- технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц по плану-графику	Слесарь-сантехник
6	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
7	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно- измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
8	Осмотр система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
9	Мусоропроводы (все устройства)	По мере необходимости и выявлении неисправности	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и Слесарь-сантехник
10	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю	1 раз в месяц по плану-графику	Столяр-Плотник
11	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен.	По мере необходимости	Столяр-Плотник