

**ДОГОВОР № 214**  
**управления многоквартирным домом**

г. Владимир

«01» июля 2017 г.

**Товарищество собственников недвижимости «Тракторная 4»**, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления Емец О.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Наш дом - 3»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Матросова А.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

Исполнитель по заданию ТСЖ за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Владимир, ул. Тракторная, дом 4**, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме на законных основаниях, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления указанным многоквартирным домом.

В состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление входит: 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 вентиляционные 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. Характеристика и техническое состояние многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в техническом паспорте МКД.

**2. Цель Договора.**

Целью договора является надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», действующим гражданским законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления.

**3. Права и обязанности сторон.**

3.1. ТСЖ обязано:

3.1.1. Передать Исполнителю функции по управлению многоквартирным домом в частности:

- представлению интересов собственников помещений в многоквартирном доме во всех инстанциях и организациях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта многоквартирного дома;
- ведение связанной с управлением многоквартирным домом технической, статистической, прочей документации и расчетов с собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Передать Исполнителю техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

3.1.3. Передать Исполнителю право принимать от собственников помещений оплату за предоставленные коммунальные услуги, управление, содержание и техническое обслуживание, в том числе санитарное обслуживание мест общего пользования дома и придомовой территории, его инженерного оборудования, находящихся в общей собственности, целевых взносов и сборов.

3.1.4. Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Исполнителя во все помещения многоквартирного дома, относящиеся к общему имуществу собственников.

3.1.5. По возможности уведомлять и оказывать содействие Исполнителю по устранению аварийных ситуаций, в том числе обеспечивать доступ в помещения и розыск их собственников.

3.1.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего Собственнику помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Предоставлять Исполнителю сведения о смене Собственника, а именно: сообщить Исполнителю личные данные ФИО, паспортные данные и т.п. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

3.1.8. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором управления.

### 3.2. ТСЖ имеет право:

3.2.1. На надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.2.2. На получение Собственниками помещений услуг по настоящему договору установленного качества, безопасных для их жизни и здоровья, не причиняющих вреда их имуществу в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

3.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему договору.

3.2.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение ТСЖ, оформленное в письменном виде.

3.2.5. Требовать от Исполнителя изменения размера платы за содержание жилого помещения и предоставленные коммунальные услуги Собственникам в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.6. Требовать от Исполнителя неукоснительного выполнения настоящего договора, а также давать Исполнителю иные поручения и задания, отвечающие целям настоящего договора.

### 3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения, способствующие выполнению цели договора. Границы эксплуатационной ответственности Исполнителя указаны в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением N 1 к настоящему договору с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

3.3.3. Осуществлять плановые и частичные осмотры общего имущества многоквартирного дома с учетом периодичности в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

3.3.4. Выполнять функции распорядителя по общим вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, технического обслуживания и предоставления коммунальных услуг.

3.3.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме ТСЖ, связанные с выполнением работ по настоящему договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором (Приложение № 4). Информировать Собственников помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб, предоставляя данную информацию путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома.

3.3.6. Представлять интересы ТСЖ в государственных и других учреждениях по вопросам эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. Заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг (теплоснабжения, электроснабжения) в объеме, не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности, соответствующих состоянию основных фондов жилищно-коммунального хозяйства и технических характеристик многоквартирного дома.

3.3.8. Организовать систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах.

3.3.9. Обеспечить начисление и сбор денежных средств собственников по оплате технического обслуживания общего имущества, а также иных установленных решением общего собрания обязательных платежей и взносов.

3.3.10. По поручению ТСЖ и собственников в качестве агента обеспечить начисление, сбор и последующее перечисление собранных средств поставщикам ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

3.3.11. Направлять ТСЖ при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.12. Рассматривать претензии ТСЖ и собственников, оформленные в письменном виде и посредством телефонограмм, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 10 рабочих дней с даты обращения ТСЖ или собственника направить ему извещение о удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.3.13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, статистическую документацию, а также документацию, связанную с расчетами собственников за предоставленные услуги по техническому обслуживанию и коммунальные услуги. Выдавать Собственникам помещений расчетные и иные документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном жилом доме.

3.3.14. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

3.3.15. Осуществлять организацию и обслуживание безопасной эксплуатации опасных производственных объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (лифтов и т.п.).

3.3.16. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.3.17. Выполнять прочую работу и обязанности, не указанные в договоре, но связанные с защитой интересов собственников, по вопросам содержания и технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг.

3.4. Исполнитель имеет право:

3.4.1. Своевременно получать плату за жилищно-коммунальные услуги от собственников помещений в многоквартирном доме. В случае необходимости по согласованию сторон заключить договор со сторонней организацией по начислению, сбору, предоставлению платежных документов собственникам и перечислению сумм по настоящему договору.

3.4.2. Взыскивать сумму задолженности по оплате за техобслуживание и коммунальные услуги в судебном порядке, с отнесением судебных расходов и понесенных убытков на должника.

3.4.3. Принимать необходимые меры в отношении лиц, допустивших нарушения правил пользования помещений в многоквартирном доме, либо ущемляющих права и интересы соседей.

3.4.4. Сбирать, обрабатывать, распространять (передавать) и использовать следующие персональные данные Собственников: ФИО, дату рождения, дату постановки и снятия с регистрационного учета, сведения о праве собственности на помещение, сведения о зарегистрированных, льготы.

3.4.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, если они необходимы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.6. Осуществлять иные права, не нарушающие предусмотренные законодательством права собственников помещений в многоквартирном доме, и связанные с выполнением настоящего договора управления.

#### 4. Порядок осуществления контроля за выполнением Исполнителем обязательств по договору.

4.1. Исполнитель предоставляет ТСЖ на согласование план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на предстоящий год. При необходимости и по дополнительному согласованию план может пересматриваться в течение срока действия Договора по инициативе одной из сторон.

4.2. Исполнитель предоставляет ТСЖ ежегодный письменный отчет и акт выполненных работ, о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий период по согласованной форме. Исполнитель предоставляет отчет на общем собрании многоквартирного дома, а также размещает отчет в доступных для ознакомления Собственников местах и на своем официальном Интернет-сайте. Отчетным периодом является *июль предыдущего года и июнь текущего года*. Отчет Исполнителя считается принятым, если ТСЖ не представит письменные возражения к нему в течение 5 дней с даты проведения общего собрания. В случае отсутствия возражений по отчету Акт выполненных работ по договору считается подписанным со стороны ТСЖ.

4.3. По запросу ТСЖ и не позднее, чем в 10-ти дневный срок, Исполнитель совместно с представителями ТСЖ осуществляет контрольный осмотр обслуживаемого имущества с составлением соответствующего акта.

4.4. ТСЖ в рамках контроля за выполнением Исполнителем обязательств в рамках настоящего договора вправе проверять объемы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём составления соответствующих актов и проведения соответствующих экспертиз.

4.5. ТСЖ вправе требовать от Исполнителя устранения выявленных в результате осмотра дефектов и проверить полноту и своевременность их устранения.

#### 5. Платежи по договору.

5.1. Плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме производится до 10 числа месяца, следующего за расчетным и включает в себя:

1) плату за техническое обслуживание 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 водоснабжение и водоотведение, отопление и горячее водоснабжение, электроснабжение;

3) иные целевые взносы и сборы, устанавливаемые нормами действующего законодательства либо по решению общего собрания.

5.2. Размер платы за техническое обслуживание помещения устанавливается за 1 кв. метр общей площади помещения и на момент заключения договора составляет **22 руб. кв.м.** Размер платы за техническое обслуживание помещения изменяется в соответствии с решением общего собрания.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами местного самоуправления в г.Владимире и иными уполномоченными органами.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством. В случае превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, такой объем превышения распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.5. В случае принятия на общем собрании многоквартирного дома решений об утверждении целевых сборов на проведение работ и оказание услуг, не входящих в перечень работ и услуг по настоящему Договору, данные целевые сборы включаются в платежные документы Исполнителя.

5.6. Расчетным периодом по настоящему договору является календарный месяц. Плата по договору и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются в почтовые ящики квартир либо иным способом, согласованным с Собственником. Срок внесения платы по настоящему договору и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.7. 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.

5.8. Расчет платы по настоящему договору и коммунальные услуги производится исходя из фактической площади квартиры согласно свидетельства о государственной регистрации права или технического паспорта БТИ, ежемесячно предоставляемых собственником показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и фактического количества проживающих в квартире людей. В случае непредоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещении, расчет платы за коммунальные услуги производится исходя из действующих нормативов потребления.

5.9. При внесении платы по настоящему договору и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, Исполнитель вправе начислить пени. Размер пеней рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

#### 6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами принятых на себя обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства.

6.2. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.3. Исполнитель освобождается от ответственности за причиненный ущерб собственникам и третьим лицам в случае, если Исполнитель не имел свободного доступа в помещения и не мог принять меры к устранению аварийных ситуаций. Исполнитель освобождается от ответственности за ущерб жизни, здоровью или имуществу третьих лиц, в случае если такой ущерб причинен в результате несанкционированного самовольного вмешательства собственников либо третьих лиц в работу внутридомовых инженерных сетей и оборудования.

6.4. Исполнитель освобождается от ответственности за снижение работоспособности инженерных сетей и оборудования, если данные сети и оборудование требуют замены, модернизации либо капитального ремонта, но решение о сборе средств на данные цели не принято на общем собрании Собственников.

#### 7. Срок действия Договора.

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 год и вступает в силу с 02 июля 2017 года.

7.2. В случае если ни одна из сторон в месячный срок до окончания действия Договора не заявит о прекращении Договора, действие Договора продлевается на следующий календарный год на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

#### 8. Особые условия.

8.1. Споры между сторонами разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае невозможности достижения соглашения между сторонами - в Арбитражном суде Владимирской области.

8.2. Если в течение 30 дней со дня получения отчета о выполненной работе, ТСЖ не представит письменные возражения по отчету Исполнителя, то отчет считается принятым.

8.3. Исполнитель обязан приступить к выполнению договора не позднее тридцати дней со дня принятия от Исполнителя полного пакета технической документации на многоквартирный дом.

8.4. В случае расторжения договора Исполнитель за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы ТСЖ.

8.5. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с нормами действующего законодательства.

8.6. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 9. Адреса и реквизиты сторон:

ТСЖ:

ТСН «Тракторная 4»

г.Владимир, ул.Тракторная, д.4

ОГРН 1153328002871

ИНН 3328005171/КПП 332801001

Исполнитель:

ООО «Компания «Наш дом-3»

600026 г.Владимир, пр-т Строителей, д. 1А

ОГРН 1123328005998

ИНН 3328485601 КПП 332801001,

р/с 40702810841000000948

Владимирский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

БИК 041708772, к/с 3010181060000000772

Генеральный директор

Председатель правления:

О.В.Емец

А.Ю.Матросов



## ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

В зону эксплуатационной ответственности Исполнителя включаются:

1. 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, газа, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
2. внутридомовая система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
3. 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. Ответственность за отопительные приборы, находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, возложена на собственника квартиры.
4. 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, грузовых и пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

ТСЖ:

ТСН «Тракторная 4»

г.Владимир, ул.Тракторная, д.4

ОГРН ~~1153328002871~~

ИНН ~~3328005177~~ КПП ~~332801001~~



Председатель правления:

О.В.Емец

Исполнитель:

ООО «Компания «Наш дом-3»

600026 г.Владимир, пр-т Строителей, д. 1А

ОГРН 1123328005998

ИНН 3328485601 КПП 332801001,

р/с 40702810841000000948

Владимирский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

БИК 041708772, к/с 30101810600000000772

Генеральный директор

А.Ю.Матросов



**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

**1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

**2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

**3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

**4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:**

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;  
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;  
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;  
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;  
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;  
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;  
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;  
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;  
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;  
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;  
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;  
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;  
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;  
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;  
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;  
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;  
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);  
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;  
проверка звукоизоляции и огнезащиты;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;



контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

*Собственники нежилых помещений самостоятельно и за свой счет организуют уборку, содержание и ремонт крылец, ступеней и входов в свои нежилые помещения.*

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемка.

*Собственники нежилых помещений самостоятельно и за свой счет организуют уборку, содержание и ремонт крылец, ступеней и входов в свои нежилые помещения.*

26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на

внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

ТСЖ:

**ТСН «Тракторная 4»**

г. Владимир, ул. Тракторная, д.4

ОГРН **1153328002871**

ИНН **3328005171**/КПП **332801001**

Исполнитель:

**ООО «Компания «Наш дом-3»**

600026 г. Владимир, пр-т Строителей, д. 1А

ОГРН 1123328005998

ИНН 3328485601 КПП 332801001,

р/с 40702810841000000948

Владимирский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

БИК 041708772, к/с 3010181060000000772

Председатель правления:

О.В. Емец



Генеральный директор

А.Ю. Матросов



ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ И ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	2	3	4
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	1 1
2	Холодное и горячее водоснабжение, ливневая и бытовая канализация Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник  Слесарь-сантехник  Слесарь- сантехник	По мере необходимости, не реже 1 раза в месяц  1  2
3	Центральное отопление	Слесарь- сантехник	1
4	Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	То же	В соответствии с договором
5	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажности щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	4
6	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	4
7	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	4
8	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	4
9	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	Электромонтер	По мере необходимости

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами цехов пожарного надзора; газонагреватели, газовые плиты и т.п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.
3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных производится по местным нормам в установленном порядке.
4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами.

ТСЖ:

ТСН «Тракторная 4»

г.Владимир, ул.Тракторная, д.4

ОГРН 1153328002871

ИНН 3328005171 КПП 332801001



Председатель правления:

О.В.Емец

Исполнитель:

ООО «Компания «Наш дом-3»

600026 г.Владимир, пр-т Строителей, д. 1А

ОГРН 1123328005998

ИНН 3328485601 КПП 332801001,

р/с 40702810841000000948

Владимирский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

БИК 041708772, к/с 30101810600000000772



Генеральный директор

А.Ю.Матросов

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ  
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО  
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ  
ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 сут.
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	в зимнее время   1 сут.   в летнее время   3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в системах горячего и холодного водоснабжения	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения,	в течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 3 ч.

центрального отопления, газооборудования)	
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 2 ч
Неисправности во вводно -распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ТСЖ:

**ТСН «Тракторная 4»**

г.Владимир, ул.Тракторная, д.4

ОГРН **1153328002871**

ИНН **3328005171**/КПП **332801001**

Председатель Правления:

О.В.Емец



Исполнитель:

**ООО «Компания «Наш дом-3»**

600026 г.Владимир, пр-т Строителей, д. 1А

ОГРН 1123328005998

ИНН 3328485601 КПП 332801001,

р/с 40702810841000000948

Владимирский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

БИК 041708772, к/с 30101810600000000772

Генеральный директор

А.Ю.Матросов



Генеральному директору  
ООО «Компания «Наш дом-3»  
Матросову А.Ю.

Уважаемый Александр Юрьевич!

Правление ТСН «Тракторная 4» уведомляет Вас о том, что членами ТСН «Тракторная 4», образованного на базе многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Владимир, ул. Тракторная, д.4, в соответствии с статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации принято решение о расторжении договора управления с ООО «Новая управляющая компания» и избрании ООО «Компания «Наш дом-3» в качестве новой управляющей организации.

Просим Вас заключить договор управления нашим домом и приступить к управлению домом с 02 июля 2017 года.

*Приложение (в копиях):*

1. *Протокол общего собрания членов ТСН «Тракторная 4» от 21.06.2017г.:*

Председатель ТСН «Тракторная 4»



Емец О.В.