

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № многоквартирным домом

по адресу: _____ ТСЖ _____ (название) _____

г. Тольятти
(дата: ДД.ММ.ГГГГ.)

Товарищество собственников жилья _____, именуемое в дальнейшем «Товарищество» в лице председателя правления _____, действующего на основании устава и протокола собрания членов правления от _____ с одной стороны, и ООО «ЖКХ г.Тольятти», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Вислина Виктора Михайловича _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. 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, Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными соответствующими постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Самарской области и города Тольятти.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию _____ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Товарищество в случаях, предусмотренных действующим законодательством, поручает Управляющей организации получение бюджетных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в приложении № 2 к настоящему договору.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. 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.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ, в том числе:

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

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

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

3.1.5. Информировать в письменной форме Товарищество об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 15 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.6. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.7. Осуществлять функции по начислению и сбору платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений многоквартирного дома. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.9. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее ___ числа месяца следующего за оплачиваемым.

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

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

3.1.12. 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.

3.1.13. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

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

3.1.15. 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.

3.1.16. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Товарищества, вносить по согласованию с Товариществом в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.17. 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.

3.1.18. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

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

4. Управляющая организация вправе:

4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение Товариществу.

4.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Взыскивать пени с собственников жилья имеющих задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги.

4.4. Привлекать по своему усмотрению других лиц (субподрядчиков) для выполнения возложенных на него обязанностей.

4.5. Самостоятельно распоряжаться в соответствии с принципами адресности и целевого использования всеми ресурсами, собираемыми с собственников в виде платы за жилищно-коммунальные услуги, компенсацией предоставленных льгот и субсидий, перечисленными Управляющей компанией.

4.6. Формировать по согласованию с Правлением Товарищества перечень и объемы работ по содержанию и обслуживанию домовладения, по выполнению специальных видов работ, основываясь на полученных для этих целей средствах.

- 4.7. Начислять и собирать платежи с собственников жилых и нежилых помещений и расходовать их на обеспечение жилищно-коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.
- 4.7. Производить ограничения (прекращения) поставки жилищно-коммунальных услуг, отдельным владельцам, имеющим задолженность.
- 4.8. Оказывать дополнительные услуги по ремонту, реконструкции и благоустройству общего имущества членов Товарищества за дополнительную плату на основании согласованных с Товариществом смет.
- 4.9. Заключать договора аренды общего имущества дома от имени собственников многоквартирного дома.
- 4.10. Требовать от Правления Товарищества выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, а в случае их невыполнения частично или полностью отказаться от ответственности за невыполнение своих обязательств.
- 4.11. Устранять за счет домовладельцев повреждения жилых помещений или инженерного оборудования, если повреждения произошли по их собственной вине, вине других лиц, совместно с ними проживающих, либо находящихся в помещении с их ведома или в результате противоправных действий третьих лиц.

5. Товарищество обязано:

- 5.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов Самарской области и г.Тольятти, 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.
- 5.1.2. 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.
- 5.1.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории при наличии придомовой территории в обще долевой собственности.

6. Товарищество вправе:

- 6.1.1. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ. 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.
- 6.1.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 6.1.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

- 7.1. Цена настоящего Договора определяется:
- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 - размером платы за коммунальные услуги.
 - размером платы за прочие услуги.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области в порядке, установленном федеральным законодательством.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения ежегодно устанавливается общим собранием членов Товарищества по согласованию с Управляющей организацией.

Если собранием членов Товарищества не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то применяется тариф установленный органами местного самоуправления.

7.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, коммунальные услуги и прочие услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

7.4. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего Договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с Товариществом.

7.5. 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.

7.6. 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 местного самоуправления.

7.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

8. Ответственность Сторон

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

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

9. Порядок изменения и расторжения Договора

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

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.2.1. По соглашению Сторон.

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

9.3. 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.

9.4. В одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон с письменным предупреждением другой Стороны за два месяца.

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

10. Особые условия

10.1. 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.

11. Форс-мажор

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

12. Срок действия Договора

12.1. Договор заключен на _____ и вступает в действие _____ года.

12.2. 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.

13. Реквизиты Сторон

ООО «ЖКХ г.Тольятти»

Юридический адрес: 445036, Самарская область,

г.Тольятти, бульвар Курчатова 11

ИНН 6321255820 КПП 632101001

ОГРН 1106320020685

БИК 043601607

Кор.счет 30101810200000000607

Расч.счет 40702810654400063221

Поволжский банк ОАО «Сбербанк России»

г.Самара

E-mail: OOOJKH@RAMBLER.RU

т. 8 (8482) 33-72-58

Председатель правления ТСЖ

Директор ООО «ЖКХ г. Тольятти»

_____ В.М.Вислин

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

(адрес: индекс, область, город, название улицы, № дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м Материал пола _____
Межквартирные лестничные площадки	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м Материал пола _____
Лестницы	Количество лестничных маршей ____ шт. Материал лестничных маршей _____ Материал ограждения _____ Материал балясин ____ Площадь ____ кв. м
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - ____ шт.; - иных шахт ____ шт. _____ (указать название шахт)
Коридоры	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м Материал пола _____
Технические этажи	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м Материал пола _____
Чердаки	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м
Технические подвалы	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента _____ Количество проходов ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов ____ шт. Площадь стен в подъездах ____ кв. м Материал отделки стен _____ Площадь потолков ____ кв. м Материал отделки потолков _____
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ____ кв. м Материал стен и перегородок _____ Материал отделки стен _____ Площадь потолков ____ кв. м Материал отделки потолков _____

Наружные стены и перегородки	Материал _____ Площадь ___ тыс. кв. м Длина межпанельных швов ___ м
Перекрытия	Количество этажей ____ Материал _____ Площадь ___ тыс. кв. м
Крыши	Количество ___ шт. Вид кровли _____ (указать, плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _____ Площадь кровли ___ кв. м Протяженность свесов ___ м Площадь свесов _____ кв. м Протяженность ограждений ___ м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, ___ шт. Из них: - деревянных ___ шт.; - металлических ___ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, ___ шт. Из них деревянных ___ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество ___ шт. В том числе: грузовых ___ шт. Марки лифтов _____ Грузоподъемность ___ т Площадь кабин ___ кв. м
Мусоропровод	Количество ___ шт. Длина ствола ___ м Количество загрузочных устройств ___ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов ___ шт. Материал вентиляционных каналов _____ Протяженность вентиляционных каналов ___ м Количество вентиляционных коробов ___ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб ___ шт. Материал _____ Количество дымовых труб ___ шт. Материал _____
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов ___ шт. Количество водосточных труб ___ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб ___ м Протяженность водосточных желобов ___ м
Электрические водно-распределительные устройства	Количество ___ шт.
Светильники	Количество ___ шт.
Системы дымо удаления	Количество ___ шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество ___ шт. Длина магистрали ___ м
Сети электроснабжения	Длина ___ м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. ___ мм ___ м 2. ___ мм ___ м

Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество ___ шт.
Элеваторные узлы	Количество ___ шт.
Радиаторы	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенце сушиатели	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество ___ шт. Марка _____
Насосы	Количество ___ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм ___, ___ м 2. ___ мм ___, ___ м 3. ___ мм ___, ___ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм ___, ___ м 2. ___ мм ___, ___ м 3. ___ мм ___, ___ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм ___, ___ м 2. ___ мм ___, ___ м 3. ___ мм ___, ___ м
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: - задвижек ___ шт.; - вентилей ___ шт.; - кранов ___ шт.
Калориферы	Количество ___ шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде Многоквартирного дома	Количество ___ шт.
Иное оборудование	Указать наименование
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома	
Общая площадь	Земельного участка ___ га В том числе: - застройка ___ га; - асфальт ___ га; - грунт ___ га; - газон ___ га
Зеленые насаждения	Деревья ___ шт.; кустарники ___ шт.

Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы ___ (есть/нет), если есть, перечислить _____ Ограждения ___ м Скамейки ___ шт. Столы ___ шт.
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____

Представитель Собственников

Председатель правления ТСЖ

Управляющая компания

Директор ООО «ЖКХ г. Тольятти»

_____ В.М.Вислин

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

(адрес: индекс, область, город, название улицы, № дома)

Комиссия в составе представителей Управляющей организации:

и уполномоченных представителей Собственников:

произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____
Материал стен _____
Число этажей _____
Наличие подвала или полуподвала _____ кв.м
Мансарда _____ кв.м
Стоимость строения (восстановительная) _____
Износ _____ руб. или _____ %
Общая площадь помещений _____ кв.м
В том числе:
Жилая _____ кв.м
Кол-во квартир _____
Кол-во съемщиков жилых помещений _____
Торговые помещения _____ кв.м, производственные _____ кв.м
Учреждения _____ кв.м, склады _____ кв.м
Прочие _____ кв.м

2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элемента общего имущества	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество помещений, требующих текущего ремонта, ___ шт. В том числе: пола ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ___ кв. м)	
Межквартирные лестничные площадки	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, ___ шт. В том числе пола ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ___ кв. м)	
Лестницы	Количество лестниц, требующих ремонта, ___ шт. В том числе: - лестничных маршей ___ шт.; - ограждений ___ шт.; - балясин ___ шт.	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, ___ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, ___ шт.	

Коридоры	Количество коридоров, требующих ремонта, ___ шт. В том числе пола ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ___ кв. м)	
Технические этажи	Санитарное состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное)	
Чердаки	Санитарное состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности _____ _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)	
Технические подвалы	Санитарное состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений) Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Состояние _____ _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты) Количество продухов, требующих ремонта, ___ шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, ___ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, ___ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, ___ кв. м	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, ___ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, ___ кв. м	

Наружные стены и перегородки	Состояние _____ _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Площадь стен, требующих утепления, ___ кв. м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, _____ м	
Перекрытия	Площадь перекрытий, требующих ремонта, _____ кв. м (указать вид работ) Площадь перекрытий, требующих утепления, _____ кв. м	
Крыши	Характеристика состояния _____ _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать): - площадь крыши, требующей капитального ремонта, ___ кв. м; - площадь крыши, требующей текущего ремонта, _____ кв. м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, ___ шт. Из них: - деревянных ___ шт.; - металлических _____ шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, ___ шт. Из них: деревянных _____ шт.	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество лифтов, требующих: - замены, ___ шт.; - капитального ремонта, ___ шт.; - текущего ремонта, _____ шт.	
Мусоропровод	Состояние ствола _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, _____ шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, _____ шт.	
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Состояние дымовых труб _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	

Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных желобов, требующих: - замены, ___ шт.; - ремонта, ___ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены, ___ шт.; - ремонта, ___ шт.	
Электрические водно-распределительные устройства	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Светильники	Количество светильников, требующих замены, ___ шт. Количество светильников, требующих ремонта, ___ шт.	
Системы дымоудаления	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Магистраль с распределительным щитком	Длина магистрали, требующая замены, ___ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, ___ шт. (указать дефекты)	
Сети электроснабжения	Длина сетей, требующая замены, ___ м	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм ___ м 2. ___ мм ___ м Протяженность труб, требующих ремонта, ___ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Требует замены или ремонта: - задвижек ___ шт.; - вентилях ___ шт.; - кранов ___ шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Элеваторные узлы	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Радиаторы	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.	
Полотенце сушители	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.	

Системы очистки воды	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Насосы	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____, __ м 2. ____ мм ____, __ м 3. ____ мм ____, __ м Протяженность труб, требующих окраски, ____ м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____, __ м 2. ____ мм ____, __ м 3. ____ мм ____, __ м Протяженность труб, требующих окраски, ____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Требует замены или ремонта: - задвижек ____ шт.; - вентилей ____ шт.; - кранов ____ шт.	
Коллективные приборы учета	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____	
Сигнализация	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____, __ м 2. ____ мм ____, __ м 3. ____ мм ____, __ м	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Требует замены или ремонта: - задвижек ____ шт.; - вентилей ____ шт.; - кранов ____ шт.	
Калориферы	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде Многоквартирного дома	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	

Иное оборудование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		

Общая площадь	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Зеленые насаждения	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Элементы благоустройства	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты	
Ливневая сеть	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Иные строения	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в _____ состоянии и нуждаются в _____ ремонте.

Председатель правления ТСЖ

Директор ООО «ЖКХ г. Тольятти»

_____ В.М.Вислин

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

(адрес: индекс, область, город, название улицы, № дома)

I. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

А. Содержание общего имущества

1. Проведение технических осмотров общего имущества.
2. Проведение профилактических работ по итогам технических осмотров общего имущества.
3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электро лампочек, смена перегоревших электро лампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
6. Прочистка канализационного лежака.
7. Проверка исправности канализационных вытяжек.
8. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электро кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5. Ремонт просевших отмосток.

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

1. Утепление оконных и балконных проемов помещений общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей помещений общего пользования.
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
5. Проверка исправности слуховых окон.
6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
7. Утепление бойлеров.
8. Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов.
9. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
11. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
12. Поставка доводчиков на входных дверях.
13. Ремонт и укрепление входных дверей помещений общего пользования.
14. Протирка электро лампочек, смена перегоревших электро лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях и чердаках.

Г. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка придомовой территории.
10. Уборка лифтов.
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
12. Удаление мусора из здания и его вывоз.
13. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

II. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты

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

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и оконных и дверных заполнений помещений общего пользования.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков полов помещений общего пользования.

9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других обще домовых вспомогательных помещениях.

11. Центральное отопление

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

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

16. Специальные обще домовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с управляющей организацией.

17. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников.

III. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ ДОМОВЛАДЕНИЙ:

1. Периодичность уборки придомовой территории

№	Виды работ	Периодичность выполнения работ
1	2	3

1.1. Общие работы.

1	Обход и уборка тех этажа, чердака, кровли, козырьков, балконов	1 раз в месяц
2	Обход и уборка тех подполья, подвала	1 раз в месяц
3	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю в летний период, 2 раза в неделю в зимний период
4	Промывка урн	1 раз в месяц в летний период
5	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
6	Сбор и вывоз ТБО	5 раз в неделю
7	Протирка номерных указателей	2 раза в сезон
8	Очистка ливневых, канализационных и пожарных колодцев	1 раз в месяц

1.2. Холодный период с ноября по март.

1	Подметание свежесвыпавшего снега	5 раз в неделю
2	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной свыше 2 см	5 раз в неделю: 2 раза в сутки (70 % территории) 1 раз в сутки (50 % территории) 1 раз в сутки (30 % территории)
3	Посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами	В дни гололеда 1 раз в сутки
4	В период снегопадов очистка - тротуаров и подходов - проезжие дороги	2 раза в сутки (100 % территории) 2 раза в сутки (70 % территории)
5	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 дня (100% территории)
6	Уборка снега с крышек канализационных и пожарных колодцев	1 раз в месяц
7	Очистка территории после механизированной уборки	1 раз в сутки (25 % территории)
8	Подметание территории в дни без снегопада	3 раза в неделю

1.3. Теплый период с апреля по октябрь

1	Уборка газонов от крупного мусора	3 дня в неделю
2	Подметание дворовой территории, твердого покрытия	5 раз в неделю
3	Поливка газонов	20 дней в сезон (20% территории)
4	Окапывания деревьев до 5 лет(в течение сезона)	2 раза в сезон
5	Стрижка кустарника	2 раза в сезон
6	Выкашивание газонов	3 раза в сезон
7	Погрузка мусора, листвы, сухостоя, скошенной травы и т.д.	по графику

1.4. Периодичность выполнения основных работ по уборке мест общего пользования.

1	Влажное подметание пола лестничных площадок и маршей 1 этажа	5 раз в неделю
2	Влажное подметание пола лестничных площадок и маршей выше 1 этажа	2 раза в неделю
3	Мытье пола лестничных площадок и маршей 1 этажа	1 раз в неделю
4	Мытье пола лестничных площадок и маршей выше 1 этажа	2 раза в месяц по графику
5	Выгрузка мусора из мусороприемных камер (бункеров)	5 раз в неделю
6	Влажная уборка мусоро камеры	5 раз в неделю
7	Уборка загрузочных клапанов	1 раз в неделю
8	Дезинфекция всех элементов ствола	1 раз в месяц по графику мытья полов
9	Мойка контейнеров, сменных	1 раз в месяц в теплый период (7 месяцев с апреля по октябрь)

	мусоросборников, бочек	
10	Дезинфекция контейнеров (бочек)	1 раз в месяц
11	Мытье окон	2 раза в год по графику
12	Мытье стен	2 раза в год по графику
13	Обметание паутины, пыли с потолков	1 раз в год по графику мытья стен
14	Влажная протирка подоконников	1 раз в месяц по графику мытья пола подъезда
15	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в месяц по графику мытья пола подъезда
16	Влажная протирка входных дверей	1 раз в месяц по графику мытья пола подъезда
17	Влажная протирка плафонов	1 раз в месяц по графику мытья пола подъезда
18	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
19	Мытье стен лифта	2 раза в месяц по графику
20	Профилактический осмотр мусоропровода	5 раз в неделю

Председатель правления ТСЖ

Директор ООО «ЖКХ г. Тольятти»

_____ В.М.Вислин

Перечень обязательных работ и услуг «Управляющей компании» в пределах установленных границ ответственности.

1. Предоставление услуг паспортно-визовой службы: регистрация и перерегистрация домовладельцев и членов их семей по месту жительства; прием документов на оформление и переоформление паспортов; оформление справок о лицах, имеющих право пользования жилыми помещениями.
2. Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории, уход за многолетними зелеными насаждениями.
3. Техническое обслуживание и текущий ремонт, санитарная обработка мест общего пользования, служебных помещений, мусоропровода и мусороприемных камер.
4. Вывоз бытовых отходов в том числе крупногабаритного мусора.
5. Снабжение электроэнергией лифтов и помещений общего пользования.
6. Техническое обслуживание, текущий и профилактический ремонт:
 - внутридомового электрооборудования в составе общего имущества;
 - санитарно-технического оборудования в составе общего имущества: систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, ливневой и фекальной канализации;
 - систем диспетчеризации (при наличии в составе общего имущества)
 - строительных конструкций дома, в том числе стен, перекрытий, кровли, отмстки, вентиляционных отдушин, входных, коридорных дверей и оконных переплетов, с заменой стекол и фурнитуры.
7. Техническое обслуживание, текущий и профилактический ремонт; техническое освидетельствование и страхование лифтов.
8. Снабжение холодной и горячей водой, приемом сточных вод, тепловой и электрической энергией обще домовые и индивидуальные нужды.
9. Техническое обслуживание, калибровка и поверка, техническое освидетельствование и постановка на коммерческий учёт в энерго снабжающих организациях приборов учета холодного, горячего водоснабжения тепловой и электрической энергии в составе общего имущества
10. Диспетчерское и аварийное обслуживание.
11. Работы по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в течение весеннее - зимнего сезона:
планово-профилактические работы на инженерных сетях и мероприятия по снижению тепло потерь.

Председатель правления ТСЖ

Директор ООО «ЖКХ г. Тольятти»

В.М.Вислин