

Перечень услуг по управлению и содержанию общего имущества ТСН «Альянс»

1. Состав общего имущества дома по ул. Свердлова 13/2 в г. Ялта

1.1. В контексте Договора под «Общим Имуществом» понимаются части дома, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в доме и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме. К ним относятся межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, холлы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2. В части инженерных систем, конструкций и элементов строения

- электрические сети и системы, осветительные приборы в местах общего пользования;
- система горячего и холодного водоснабжения;
- система бытового водоотведения;
- система отопления, включая котельную;
- система приточно-вытяжной вентиляции;
- система пожарной сигнализации и пожаротушения;
- система телевидения, телефонизации, интернет;
- система лифтовых механизмов (2 лифта);
- система ливневого водоотведения с крыш и территории;
- система ворот и шлагбаумов (шлагбаумы – 2 штуки, ворота откатные с приводом – 1 штука);
- общие конструкции дома (полы, стены, потолки, крыши, лестницы, архитектурные формы, окна, двери и т.п.)

1.3. В части мест общего пользования:

- межквартирные, лестничные, лифтовые площадки, лестничные марши, коридоры, холл;
- проезды в подземном гараже;
- технические помещения, помещения ИТП, электрощитовые, венткамеры, котельная.

1.4. В части земельного участка:

- земельный участок, на котором расположен дом, придомовая территория;
- элементы озеленения – деревья, кустарники и травяной покров;
- элементы благоустройства, ограждение территории.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в доме, ТСН оказывает Собственнику следующие услуги и выполняет следующие работы:

2.1. Техническое обслуживание – комплекс мероприятий по поддержанию в исправном надлежащем техническом состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования, технических устройств, составляющих общее имущество дома.

2.2. Техническое обслуживание включает в себя диагностику, осмотр, регулировку, проверку, настройку, подгонку общего имущества, мероприятия мелкого, аварийного, текущего и планово-предупредительного ремонтов, а также мероприятия, необходимые для подготовки общего имущества к сезонной эксплуатации – прессовка, консервация, ежегодная диагностика и др.

2.3. Техническое обслуживание включает в себя следующие дополнительные услуги по техническому обслуживанию внутриквартирных (не являющихся общим имуществом) конструкций, элементов, оборудования, инженерных систем, технических устройств (при условии свободного доступа; необходимые расходные материалы и комплектующие элементы предоставляются Собственником):

- мероприятия, необходимые для предотвращения распространения аварийной ситуации.
- устранение неисправностей в системе водоснабжения и канализации:

Утвержден на общем собрании собственников помещений Протокол №9 от 26.07.2014 г.

- устранение засоров системы канализации, произошедших не по вине проживающих;
- простейшая наладка и регулировка устройств, если это предусмотрено конструкцией устройства;
- устранение неисправностей в системе отопления;
- наладка и регулировка систем отопления (в том числе ликвидация не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и отопительных приборов без демонтажа/монтажа);
- † наладка запорной арматуры (вентилей) и регулирующих кранов;
- устранение неисправностей в системе электроснабжения;
- простейшая наладка и регулировка устройств системы электроснабжения;
- устранение неисправностей строительных конструкций и элементов;
- простейшая наладка и регулировка работы дверей и запорных элементов, если это предусмотрено конструкциями элементов;
- простейшая наладка и регулировка работы окон и запорных элементов, если это предусмотрено конструкциями элементов.

2.4. Санитарное обслуживание – комплекс мероприятий по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии общего имущества дома, включая земельный участок, а именно:

Наименование	Описание	Периодичность
Санитарное Обслуживание дома	Влажная уборка входных групп, горизонтальных поверхностей холлов первого этажа, лифтовых кабин; очистка установленных урн	1 раз в сутки, и по мере необходимости
	Вывоз твердых бытовых отходов в контейнерах	1 раза в сутки
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей поэтажных холлов	1 раз в неделю
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей лестничных площадок и маршей	2 раз в месяц
	Влажная уборка вертикальных поверхностей (стен, дверей и др.)	2 раз в месяц
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей технических помещений	1 раз в месяц
	Влажная уборка фасадов цокольного этажа, мойка остекления мест общего пользования	2 раза в год
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей в подземном гараже	2 раза в месяц
	Дератизация и дезинсекция технических помещений	2 раза в год
Санитарное Обслуживание территории дома	Расчистка пешеходных и автомобильных дорог от снега, наледи, гололеда в осенне-зимний период (без вывоза снега), посыпка пешеходных дорог песком	1 раз в сутки, в случае снегопада – по мере необходимости
	Подметание территории в весенне-летний период, уборка мусора с территории	1 раз в неделю
	Сдвигание/вывоз снега с территории	По мере необходимости
Санитарное Обслуживание внешних конструкций дома	Удаление снега и наледи с кровли	По мере необходимости
	Подготовка к праздникам – вывешивание флагов	По мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, грязи, опавших листьев	1 раз в три месяца
Уход за зелеными насаждениями на территории дома	Уборка опавших листьев с газонов в осенний период	По мере необходимости
	Стрижка газонов в весенне-летний период	4-5 раз в сезон
	Поливка насаждений по разработанному графику	по мере необходимости

2.5. Комендантское обслуживание – комплекс услуг, направленных на обеспечение выполнения установленных правил пропускного режима для автотранспортных средств и физических лиц на территорию дома и в сам дом.

2.6. Пропуск автотранспортных средств и физических лиц в подземный гараж и в дом осуществляется в соответствии с Правилами совместного проживания обеспечения пропускного режима, утвержденными общим собранием собственников помещений в доме.

2.7. Оперативное управленческое обслуживание – совокупность функций оперативного управления домом, включающая:

- проведение тендеров, подбор подрядчиков и поставщиков услуг в целях организации обслуживания дома;
- контроль и координация деятельности всех подрядчиков и поставщиков услуг, обслуживающих дом;
- взыскание задолженности с собственников, являющихся неплательщиками;
- прием Собственника по индивидуальным вопросам;
- представительство дома перед контролирующими и проверяющими органами;
- контроль соблюдения регламента проведения отделочных работ и перепланировок в помещениях дома;
- контроль соблюдения принятых правил и норм общественного порядка и безопасности в доме.

2.8. Бухгалтерское обслуживание – совокупность услуг бухгалтера, направленных на обеспечение учета финансовых средств, поступающих от жителей дома, а именно:

- ведение финансово-лицевых счетов для всех собственников – контроль начислений и оплат;
- ежемесячная подготовка и рассылка счетов для собственников;
- консультирование Собственника по вопросам положенных им субсидий, дотаций и льгот, по вопросам их финансовых отношений с социальными организациями города.

2.9. Юридическое обслуживание – совокупность услуг, направленных на обеспечение управления и обслуживания дома, а именно:

- сбор плат собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги в доме;
- прием собственников по индивидуальным вопросам, касающимся проживания в доме;
- взаимодействие с контролирующими и проверяющими органами;
- ведение переписки с третьими лицами в рамках исполнения обязательств ТСН по заключенным договорам.
- ведение протоколов общих собраний Собственников, заседаний Правления, домовой книги.

Председатель правления



В.А. Легин