

ДОГОВОР № А-ТМ 34/
управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и собственниками помещений)

г. Серов

" 1 " декабря 201 0 г.

ООО «УК «Наш дом», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Шуклиной И.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений, указанные в разделе 9 настоящего договора, именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: А-ТМ 34/ (Протокол Общего собрания собственников помещений № _____ от _____), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: А-ТМ 34/ (далее – многоквартирный дом), обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в указанном доме и иным пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме лицам, а также осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Перечень общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, является Приложением № 1 к настоящему договору. Описание и технические характеристики данного имущества указаны в Техническом паспорте на строение.

1.3. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Управляющей организацией определены в Приложении № 2 к настоящему договору и могут быть изменены по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путём заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых обеспечивается Управляющей организацией, объёмы и сроки их выполнения определяются в ежегодно утверждаемом общим собранием собственников помещений Плана-графике проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, являющимся после утверждения сторонами неотъемлемым приложением к настоящему договору.

1.5. Управляющей организации может быть поручено проведение капитального ремонта дома, его инженерных систем и оборудования на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объём работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на капитальный ремонт, о чём стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему договору.

1.6. Управляющая организация обязана обеспечить бесперебойное предоставление собственникам помещений и иным лицам, владеющим на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твёрдого топлива при наличии печного отопления), ТБО.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

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

2.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путём выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в приложении № 2 к настоящему договору и Плане-графике проведения текущего ремонта, в установленные договором сроки собственными силами или привлекая на договорной основе третьих лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

2.13. Организовывать заключение с поставщиками договоров о поставке Собственникам коммунальных услуг, указанных в пункте 1.6 настоящего договора.

2.1.4. При оказании Собственникам услуг по содержанию и текущему ремонту и заключении договоров о поставке коммунальных услуг гарантировать их качество и соответствие требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

2.1.5. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.

2.1.6. Осуществлять приёмку работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых по заключённым с третьими лицами договорам.

2.1.7. Контролировать и обеспечивать надлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома привлечёнными на договорной основе третьими лицами и нести ответственность перед Собственниками в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств согласно настоящему договору.

2.1.8. Представлять законные интересы собственников в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.9. Составлять сметы расходов, а также план-график проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год и отчёт об исполнении настоящего договора за истёкший год и представлять их на утверждение общему собранию собственников в установленные настоящим договором сроки.

2.1.10. Представлять по требованию домового комитета и общего собрания Собственников документы, подтверждающие выполнение работ (оказание услуг), в том числе акты сдачи-приёмки работ, выполненных третьими лицами.

2.1.11. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом.

2.1.12. Информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за данные услуги.

2.1.13. Вносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.1.14. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

2.1.15. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить отчёт общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома третьих лиц путём заключения с ними соответствующих договоров.

2.2.2. Требовать от Собственников своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.3. Приостанавливать или ограничивать подачу горячей воды, электрической энергии и газа в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

2.2.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих Собственникам, согласовав с ними дату и время осмотра.

2.2.5. Назначить представителя для участия в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.6. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим договором, за отдельную плату, в том числе услуги по сдаче в аренду жилых, подвальных и чердачных помещений, придомовой территории, работы по строительству на придомовой территории хозяйственных построек, гаражей. Порядок оплаты собственниками помещений таких услуг должен быть определён в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с обеспечением технического обслуживания, текущего ремонта, санитарного содержания многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт принадлежащих помещений в установленном настоящим договором порядке.

3.3.3. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги в установленных настоящим договором размерах и порядке.

3.3.4. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащих им помещений и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях в работе отнесённых к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в том числе расположенных в принадлежащих им помещениях.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах, имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника, для проведения аварийных работ.

3.3.7. Допускать в принадлежащее им помещение представителей Управляющей организации, а также третьих лиц, с которыми Управляющей организацией заключены договора на выполнение работ и оказание услуг, для проведения осмотров, профилактических и аварийных работ, устранения неисправностей оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объёме не ниже установленных на территории муниципального образования нормативов потребления коммунальных услуг, отвечающих установленным требованиям качества и надёжности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащих им помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Участвовать в контроле за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ и статьёй 5 настоящего договора.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги.

Плата за помещение и коммунальные услуги для каждого Собственника включает в себя:

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

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

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сроком на один год по предложению Управляющей организации из расчёта на один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

4.3. С целью установления размера платы за содержание и ремонт помещения Управляющая организация не позднее, чем за 30 дней до истечения календарного года представляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме смету расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также смету и План-график проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год с обоснованием размера платы за один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

4.4. Если Управляющей организацией документы, указанные в пункте 4.3 настоящего договора в срок, установленный данным пунктом, не представлены и не заявлено об отказе от исполнения настоящего договора, плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится Собственниками в размере, установленном для предыдущего календарного года.

В этом случае Управляющая организация обязана в течение первого месяца календарного года составить и утвердить на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме План-график проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме до истечения календарного года не приняло решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений на очередной календарный год или решения об отказе от настоящего договора, то при надлежащем выполнении пункта 4.3 настоящего договора Управляющая организация вправе продолжить исполнение договорных обязательств по управлению многоквартирным домом на условиях размера оплаты за содержание и ремонт помещения и объёма оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленных для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в муниципальном жилищном фонде, либо потребовать расторжения договора и возмещения причинённых убытков.

4.6. С момента заключения настоящего договора до 2011 года ежемесячный размер платы за содержание и ремонт помещения в соответствии с протоколом общего собрания составляет 6,52 руб. за один квадратный метр общей площади помещения

4.7. Плата за коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно с предоставлением данных показаний приборов учета, установленных в квартирах собственников.

4.8. До окончания календарного года размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленный в соответствии с настоящим договором, может быть изменён решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласованным с Управляющей организацией, путём подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.9. Каждый из собственников или уполномоченное им лицо ежемесячно вносит плату за помещение и коммунальные услуги на расчётный счёт или в кассу Управляющей организации не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчётным.

4.10. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчётным.

4.11. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений в многоквартирном доме 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 учётом перерасчёта за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, не является основанием изменения установленного в соответствии с настоящим договором размера платы за коммунальные услуги.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющей организацией осуществляется перерасчёт размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Приложением к Правилам предоставления коммунальных услуг, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 № 1099.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

5.1. С целью контроля за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме создаётся домовый комитет из числа собственников помещений в многоквартирном доме в количестве 5 человек.

5.2. В случае возникновения претензий по качеству, срокам или объёмам оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставляемых коммунальных услуг, любой из Собственников вправе обратиться в Управляющую организацию в порядке, установленном Правилами 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)

5.3. В случае неполучения Собственником ответа Управляющей организации в установленный действующим законодательством срок или несогласия с полученным ответом Собственник вправе обратиться в домовый комитет, который в течение пяти рабочих дней с момента обращения истребует от Управляющей организации документы, подтверждающие проведение работ (акты приёма-передачи и д.т.), и осуществляет осмотр объекта общего имущества многоквартирного дома, по вопросам содержания и (или) ремонта которого возник спор, с участием представителя Управляющей организации, уведомляемой о проведении осмотра заказным с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также Разделами VII, VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

¹ В данном пункте определяются метод расчёта и порядок оплаты коммунальных услуг (в случае, если управляющей организацией поручено предоставление коммунальных услуг). Размер оплаты за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, устанавливаемым органами государственной власти и местного самоуправления, и определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в установленном порядке.

письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение получения уведомления, и Собственника.

5.4. По результатам осмотра домовым комитетом составляется акт о выявленных недостатках (далее – акт) с указанием конкретных видов работ (услуг) согласно приложениям № 2 и (или) № 3 к настоящему договору, не выполненных Управляющей организацией или выполненных с недостатками, и сроки устранения нарушений. Акт подписывается всеми лицами, принявшими участие в осмотре.

5.5. В случае неявки надлежащим образом извещённого представителя Управляющей организации или Собственника к участию в осмотре, а также отказа их от подписания акта, акт подписывается лицами, входящими в состав домового комитета, и в течение 3 дней с момента подписания направляется сторонами настоящего договора заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение его получения.

5.6. Собственники вправе приостановить внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома до выполнения Управляющей организацией работ (услуг) или устранения недостатков, указанных в акте.

5.7. Если нарушения, указанные в акте, не устранены Управляющей организацией в определённые данным актом сроки, Собственники вправе отказаться от оплаты за невыполненную или выполненную ненадлежащим образом работу (услугу) и потребовать полного возмещения убытков, причинённых им невыполнением работ (неоказанием услуг), нарушением сроков либо недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

5.8. При составлении домовым комитетом 10 и более актов о выявленных недостатках в течение одного календарного месяца, домовый комитет выносит на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о расторжении договора с Управляющей организацией.

5.9. При возникновении между сторонами спора по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, которая должна проводиться третьими лицами, соответствующими требованиями обеих сторон.

Расходы по проведению экспертизы возлагаются на Управляющую организацию. Если экспертизой установлено отсутствие нарушений со стороны Управляющей организации или причинной связи между действиями (бездействием) Управляющей организации и обнаруженными недостатками, возмещение расходов по её проведению несёт сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначалась по соглашению сторон, обе стороны в равных долях.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Настоящий договор может быть изменён при условии предварительного принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

6.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

6.4. При нарушении Управляющей организацией сроков оказания услуг и выполнения работ, а также сроков устранения недостатков Управляющая организация уплачивает Собственникам неустойку в размере 0,01% от стоимости работ за каждый день просрочки, которая распределяется между Собственниками пропорционально их доле в праве на общее имущество многоквартирного дома либо по соглашению с Собственниками зачисляется в счёт их будущих платежей.

6.5. При внесении платы за жильё и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трёхсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы платы за жилое помещение

и (или) коммунальные услуги за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчёта включительно.

Каждый из Собственников, указанных в разделе 9 настоящего договора несёт ответственность, предусмотренную данным пунктом, в пределах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленной исходя из размера общей площади принадлежащего ему жилого помещения, и не отвечает за неисполнение обязательств по оплате остальными Собственниками.

6.6. Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший между сторонами спор в соответствии со статьёй 5 настоящего договора, то он разрешается судом в установленном порядке.

6.7. Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

7. РАССТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.2. Отчуждение помещений Собственниками не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. В этом случае договором об отчуждении помещения должна быть предусмотрена передача прав и обязанностей по настоящему договору лицу, приобретающему право на помещение в многоквартирном доме.

7.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случаях:

- задержки Управляющей организацией начала исполнения договора более чем на 60 дней с момента его подписания сторонами;
- нарушения Управляющей организацией условий договора и неисполнения требований Собственников, направленных в установленном договором порядке;
- принятие актов в рамках действующего законодательства, лишающих Управляющую организацию права на оказание услуг;
- несоблюдения Управляющей организацией действующих норм и правил, зафиксированного уполномоченными государственными органами в установленном порядке;
- иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.

7.4. Управляющая организация вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях:

- длительного (более 6 месяцев подряд) нарушения Собственниками, владеющими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами помещений в многоквартирном доме, сроков оплаты жилья и коммунальных услуг;
- непригодности для использования по назначению многоквартирного дома в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором.

7.5. Сторона, решившая расторгнуть договор по положениям настоящей статьи, направляет письменное уведомление другой стороне за месяц до расторжения договора. Договор является расторгнутым по истечении месяца со дня получения соответствующего сообщения другой стороной.

7.6. После расторжения Договора техническая документация и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы передаются лицу, назначенному общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а в отсутствие такового – любому собственнику помещения или нотариусу на хранение.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

8.2. Договор заключён сроком на 3 (Три) года.

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

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Наш дом»

Юридический адрес: 624992, Россия, Свердловская область, г. Серов,

ул. Агломератчиков, 6

ИНН/КПП 6632028964 / 663201001

ОГРН 1086632001587

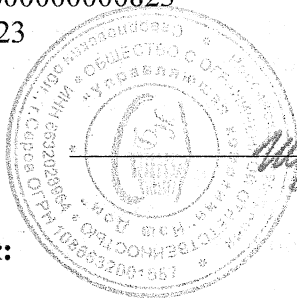
р/с 40802810261040000619

в ОАО «УБРиР» филиал «Серовский» г. Серов

к/с 30101810600000000823

БИК 046521823

Директор



И.А. Шуклина

Собственник:

Ф.И.О полностью _____

Паспортные данные:

серия, №, когда и кем выдан _____

Документ собственности _____

Адрес

места жительства _____

Подпись _____

Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту

1.) Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

1. *Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.*
2. *Содержание общего имущества.*
 - 2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных помещений и элементов.
 - 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам осмотров Общего имущества.
 - 2.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
 - ~~2.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов.~~
 - ~~2.7. Мытье лестничных площадок.~~
 - 2.8. Уборка, чистка мест для курения и урн перед входом в подъезд.
 - 2.9. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
 - 2.10. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
 - 2.11. Очистка и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропровода.
 - 2.12. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей нижнего конца ствола мусоропровода с шиберами.
 - 2.13. Аварийный спил деревьев.
 - 2.14. Вывоз листьев, травы, спелых деревьев.
 - 2.15. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
3. *Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета.*
 - 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания
 - 3.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение стенов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
 - 3.3. Контроль состояния фланцев, Фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной, регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 3.4. Проведение проверок, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилях, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
 - 3.5. Контроль сроков испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов.
 - 3.6. Ведение учета показаний общедомовых коммерческих счетчиков учета воды.
 - 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей общедомовых инженерных систем.
 - 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 3.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
 - 3.11. Проведение контроля исправности автоматики повышающих насосов, проведение профилактических работ.

- 3.12. Осмотр, ревизия коллекторов, колодцев, ливнеотоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.
- 3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электроустановок, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молниезащиты.
- 3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 3.18. Обслуживание и проведение технического диагностирования, и обследование системы газоснабжения котельной.
- 3.19. Обслуживание и проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов.

- 4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусорных площадок.
 - 4.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.
 - 4.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.
5. *Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.*
- 5.1. Уборка придомовой территории летний период:
 - подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - уход за газонами, полив территории.
 - прочистка решеток ливневой канализации.
 - 5.2. Уборка придомовой территории зимний период:
 - ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснеженного снега к месту складирования.
 - укладка свежеснеженного снега в кучи и валы.
 - обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - удаление снега и наледи вручную.

2) *Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.*

1. *Фундаменты.*
 - 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
 - 1.2. Восстановление входов в подвалы.
2. *Стены и фасады.*
 - 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
 - 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. *Крыши*
 - 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
 - 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек.
 - 3.3. Ремонт и замены отдельных участков рулонных покрытий.
 - 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
 - 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. *Оконные и дверные заполнения.*
 - 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
5. *Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды. Козырьки над балконами верхних этажей.*
 - 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
 - 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. *Мусоропроводы.*

6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберов устройств.

6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. *Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.*

7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы. Ликвидация засоров.

7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. *Система электроснабжения.*

8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до окончных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

8.2. Ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и тех. помещениях.

8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

9. *Система газоснабжения.*

9.1. Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплуатационной ответственности) до окончных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы:

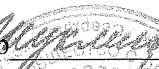
- Замена и восстановление креплений

-Окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

№ п/п	Наименование работ	срок исполнения
1.	Смена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки	В течение смены
2.	Установка вставки для седла клапана полиэтиленовых насадок к вентильной головке.	В течение смены
3.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, происшедших не по вине проживающих.	В течение смены
4.	Промывка и прочистка внутренней канализации.	2 раза в год
5.	Наладка и регулировка систем горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и нагревательных приборов, с заменой неисправных полотенцесушителей, запорной и регулирующей аппаратуры (вентили, трехходовые краны, краны двойной регулировки, воздушные краны)	В течение трех дней

6.	Ремонт электропроводки в местах общего пользования в коммунальных квартирах и в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатационной организации.	В течение смены
7.	Общестроительные работы в жилых помещениях выполняются в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, ликвидация последствий протечек)	В согласованные сроки

Собственник _____ /
подпись

Директор  / И. А. Шуклина/
подпись

