

ДОГОВОР № _____
на управление общим имуществом многоквартирного дома

«___» _____ 201 г.

г. Таганрог

Собственники многоквартирного дома по адресу _____
(адрес многоквартирного дома)

в лице уполномоченного на данные действия: _____, собственника кв. _____, на основании _____ свидетельства _____ о государственной регистрации права от паспорт _____

_____ фамилия, имя, отчество, паспортные данные, № квартиры, документ, устанавливающий право собственности

действующего на основании Протокола № _____ от «___» _____ 201 г. и «Положения об Уполномоченном» с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», и управляющая организация ООО «Турмалин» в лице директора Ачкасова Сергея Владимировича действующего на основании устава, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», руководствуясь положениями следующих нормативно правовых актов Российской Федерации:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
- постановления Правительства РФ от 13.08.06 №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»;
- постановления Правительства РФ от 23.05.06 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Собственник передает с «___» _____ 201 г., а Исполнитель принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором общее имущество, принадлежащее Собственникам в многоквартирном доме, которое соответствует размеру общей площади помещений принадлежащих собственникам, именуемой в дальнейшем «Имущество», в соответствии с составом и техническими характеристиками многоквартирного дома.

1.2. По факту приема-передачи Сторонами составляется акт технического состояния дома.

1.3. Собственники поручают, в лице уполномоченного представителя, а Исполнитель принимает на себя обязательства по организации предоставления коммунальных услуг в принадлежащие Собственникам жилые помещения в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и тарифами определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г. Таганрога. В случае принятия на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решения об изменении размеров оплаты, в настоящий Договор вносятся изменения путем оформления дополнительного соглашения.

1.4. Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора, они вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из Сторон настоящего договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения населения, проживающего в нем, жилищно-коммунальными услугами в соответствии с перечнем и тарифами, определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г. Таганрога.

2.1.2. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг и обеспечения их выполнения Исполнитель:

- определяет требуемые объемы предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям;
- участвует в формировании объемов, перечня, а также периодичности проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;
- осуществляет отбор подрядных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- организывает проведение осмотров состояния строительных конструкций, следит за безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- осуществляет контроль и оценивает качество, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками, производит их оплату в соответствии с заключенными договорами;
- организует сбор платежей от потребителей за жилищно-коммунальные услуги;
- организует работу с населением по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг;
- производит все виды работ с нанимателями, арендаторами и собственниками.

2.1.3. Организовать взаимодействие с Собственником (или специально уполномоченным представителем Собственника) по вопросам планирования и приемки работ, а также контроля за параметрами качества коммунальных услуг выполняемых и предоставляемых Собственнику в рамках настоящего договора.

2.1.4. Осуществляет взаимодействие со специализированной организацией по учету зарегистрированных граждан в жилом помещении и приему документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (приложение № 1), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» (приложение № 2), «Сроками устранения аварий в общем имуществе многоквартирного дома» (приложение № 3).

2.1.6. По поручению и от имени Собственников заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.7. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и

поставщикам услуг, допустивших снижение их качества.

2.2.2. Требовать от Собственников в установленном действующим законодательством порядке выполнения требований, в том числе финансовых, настоящего договора.

2.2.3. Вносить предложения Собственникам по улучшению обеспечения жилищно-коммунальными услугами, расширению их перечня.

2.2.4. Самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственников.

2.2.5. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственника с последующим утверждением на очередном общем собрании.

2.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

2.2.7. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием многоквартирного дома.

2.2.8. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату:

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам помещений в жилых домах, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;

- установка и обслуживание общих домовых приборов учета;

- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома;

- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

2.2.9. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 3(три) дня после предупреждения (уведомления) Собственника, в случае:

- неполной оплаты коммунальных услуг (наличие задолженности по оплате превышающей 6(шесть) ежемесячных размеров платы)

- выявление факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным сетям.

2.2.10. Исполнитель оказывает иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, выполняемые за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в самостоятельное распоряжение Исполнителя.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников. Технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки за свой счет устранять вред, причиненный имуществу других Собственников либо общему имуществу в многоквартирном доме. Компенсировать Исполнителю затраты по устранению повреждений общего имущества жилого дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других лиц, совместно с ним проживающих.

2.3.3. Своевременно производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги.

2.3.4. Определить уполномоченного представителя Собственника для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

2.3.5. Обеспечивать доступ в помещения для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных жильцов.

2.3.6. Своевременно сообщать Исполнителю обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.3.7. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в аварийную службу Управляющей организации.

2.3.8. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети. Либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

- нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой электрической энергии, газа).

2.3.9. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, других мест общего пользования, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного получения письменного разрешения в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3.10. Письменно извещать Исполнителя о совершении перепланировки и переоборудовании в жилом помещении, выполненных согласно письменному разрешению в порядке, установленном действующим законодательством, в течение 10(десяти) дней с момента совершения перепланировки и переоборудования.

2.3.11. Уведомлять Исполнителя об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

2.4. Собственник в праве:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора.

2.4.3. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 ЖК РФ, нести солидарную ответственность за неисполнение обязательств собственниками.

2.4.6. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

3. Виды, объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Виды, объем, и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении №1.

3.2. Виды, объем, и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 2.

4. Порядок расчета по договору

4.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.2. Оплата содержания и ремонта мест общего пользования многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по единому платежному документу, доставляемому ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным, потребителям жилищно-коммунальных услуг.

4.3. Получателем средств от населения является организация, с которой заключен договор, взаимодействующая с Исполнителем по отдельному договору и на условиях, определенных п. 5. настоящего договора.

4.4. Расчет величины оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленным постановлением администрации г. Таганрога;

- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном постановлением администрации г. Таганрога;
- за пользование лифтом - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтового хозяйства;
- за вывоз бытовых отходов - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб. м) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб. м/чел. в месяц или в год);
- за услуги управления - исходя из стоимости услуг управления (руб./кв. м общей площади жилья в месяц), установленной органами местного самоуправления, и общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику (включены в плату за содержание и ремонт)
 - за коммунальные услуги - исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке, и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии. Стоимость коммунальных услуг составляют:
 - водоснабжение
 - водоотведение (канализация)
 - горячее водоснабжение (или подогрев воды)
 - отопление
 - электроснабжение
 - газоснабжение

4.5. При отклонениях от нормативных условий предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника.

4.6. Собранные денежные средства учитываются Исполнителем на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;
- фонд текущего ремонта;
- фонд оплаты коммунальных услуг;

4.7. Условия оплаты по настоящему договору, действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

5.2.1. В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

5.2.2. Невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Исполнитель отвечает за ущерб, причиненный Собственнику его виновными действиями.

5.5. Не являются виновными действия Исполнителя в случае исполнения решения общего собрания. Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания/или фонде ремонта.

5.6. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственника.

5.7. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.8. Факт нарушения условий договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением

5.9. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение

6. Контроль за деятельностью Исполнителя

6.1. Собственник имеет право осуществлять контроль над деятельностью Исполнителя путем ознакомления с финансовой, бухгалтерской и иной документацией Исполнителя, связанной с управлением в рамках настоящего договора.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

7.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьёй, при условии соблюдения требований настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

7.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьёй, длятся более 1 месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего Договора.

8.2. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

8.3. Действия настоящего Договора прекращаются по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4. На основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Исполнителя за 30 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 30 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).

9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие между сторонами, разрешаются в добровольном (досудебном) порядке.

9.2. В случае невозможности урегулирования разногласий споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

9.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

10. Особые условия

10.1. Проведение капитального ремонта решается на общем собрании собственников многоквартирного дома. В протоколе общего собрания отражаются следующие вопросы:

- необходимость капитального ремонта;
- общая стоимость капитального ремонта;
- состав и перечень объектов общего имущества, подлежащих капитальному ремонту;
- согласие на софинансирование собственников в размере, установленном органом государственной власти, выделяющим бюджетные средства, от общей стоимости капитального ремонта;
- размер, порядок и сроки сбора средств на софинансирование капитального ремонта, порядок расчета за выполненные работы;
- прочие вопросы, связанные с проведением капитального ремонта.

10.2. После принятия решения о проведении капитального ремонта, действия по реализации данного решения выполняет Исполнитель.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует один год, до «
» 201 г.

11.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

11.3. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- акт технического состояния дома.
- виды, объем и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение № 1)
- виды, объем и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение № 2)
- сроки устранения аварий в общем имуществе многоквартирного дома (приложение № 3).

Адреса и подписи сторон:

Собственник

Паспортные данные
Серия
Дата выдачи
Кем выдан
Адрес по
ИНН
Телефон
пенс. страх. свид. №
год. рожд.

Председатель совета дома:

Исполнитель

ООО «Турмалин»

Юридический адрес:

г. Таганрог, 28 -й переулок, 13 в
ИНН/КПП 6154082928/615401001
ОГРН 1026102576202

р/с 40702810101000002503
В Филиале АКБ «Русславбанк»
г. Таганрога,
к/с 3010181000000000978
БИК 046013978

Почтовый адрес:

г. Таганрог, ул. Трудовые Резервы, д.10,
оф.203

Директор ООО «Турмалин»

С.В. Ачкасов _____

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

№ п/п	Системы	Составляющие	Виды работ	Период выполнения
1. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
1.1.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний деаэрированной водой, а также останов. И герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5атм.	После окончания отопительного периода, график
1.2.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
1.3.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока, укрепление водостока, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	1 раз в год
1.4.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель, чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год график
1.5.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	По мере необходимости
1.6.	Строительные конструкции	Кровля	Прозапка суриковой замазкой или другой мастикой гребней, свищей в местах протечки кровли	По мере необходимости
1.7.	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	По мере необходимости
1.8.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	по графику 1 раз в год
1.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05-15.10 по графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы
1.10.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с "Правилами технической эксплуатации жилищного фонда"	15.05-15.09, график
1.11.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год по мере необходимости
1.12.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	1 раз в год с 15.05 до 15.09, по графику
1.13.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала	По мере необходимости
1.14.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, не более 5% общей протяженности крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	По мере необходимости
1.15.	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости и до 30.10
1.16.	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05-15.10, по мере необходимости, по графику
1.17.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	2 раза в год
1.18.	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости

1.19.	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	По мере необходимости
1.20.	Строительные конструкции	Окна	Ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей)	По графику по мере необходимости
2. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
2.1.	Строительные конструкции Инженерные коммуникации		Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	По мере необходимости
2.2.	Строительные конструкции		- проверка исправности канализационных вытяжек	
2.3.	Строительные конструкции		- проверка наличия тяги в газоходах	
2.4.	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- проверка заземления оболочки электрокабеля	
2.5.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
2.6.	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации (прочистка дворовой канализационной сети)	2 раза в год и по мере необходимости
2.7.	Инженерные коммуникации	Канализация	Проветривание канализационных колодцев	2 раза в год
2.8.	Инженерные коммуникации	Канализация	Прочистка и закрытие крышек канализационных колодцев на придомовой территории	2 раза в год
2.9.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
2.10.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 5% от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
2.11.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
2.12.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
2.13.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
2.14.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
2.15.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных шкафах	2 раза в год и по мере необходимости
2.16.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
2.17.			Реализация мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности в жилых домах	
3. Аварийное обслуживание				
3.1.	Инженерные коммуникации		- на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	
3.2.	Инженерные коммуникации		- в системах газоснабжения	
3.3.	Строительные конструкции		Выполнение заявок населения с момента получения заявки, в том числе	
3.4.	Строительные конструкции		- протечка кровли	
3.5.	Строительные конструкции		- нарушение водоотвода	
3.6.	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	
3.7.	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- неисправность электрической проводки	
4. Прочие услуги				

4.1			Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно
4.2.			Дератизация	По мере потребности
4.3.			Дезинсекция	По мере потребности
4.4.			Дезинфекция	По мере потребности

Исполнитель

Собственник

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Перечень работ по текущему ремонту
1.	Фундаменты	<ul style="list-style-type: none"> -устранение местных деформаций, усиления, стяжки и др. -заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов -устройство и ремонт вентиляционных продухов -восстановление приямков, входов в подвалы -ремонт отмостки
2.	Стены и фасады	<ul style="list-style-type: none"> -герметизация стыков -заделка трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен -заделка отверстий, гнезд, борозд -восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов -ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных элементов, отдельных кирпичей -восстановление поврежденных участков штукатурки, облицовки -ремонт и окраска фасадов
3.	Перекрытия	<ul style="list-style-type: none"> -частичная смена или усиление отдельных элементов, деревянных перекрытий -восстановление засыпки, стяжки, антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций
4.	Крыши	<ul style="list-style-type: none"> -усиление элементов деревянной стропильной системы -антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций -устранение неисправностей стальных асбестоцементных и других кровель -замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, радиостоек, устройств заземления, водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляции
5.	Оконные и дверные заполнения	<ul style="list-style-type: none"> -смена и восстановление отдельных элементов (приборов) частичная замена заполнений
6.	Межквартирные перегородки	<ul style="list-style-type: none"> -усиление, смена, заделка отделка отдельных участков
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, дворовые туалеты	<ul style="list-style-type: none"> -восстановление или замена отдельных участков и элементов -восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов -устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал -замена и ремонт дворовых туалетов
8.	Полы	<ul style="list-style-type: none"> -замена, восстановление отдельных участков полов в местах, относящихся к общему имуществу дома -замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных узлах квартир с заменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы
9.	Внутренняя отделка стен в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	<ul style="list-style-type: none"> -восстановление штукатурки и отделки стен, потолков, отдельными участками -восстановление лепных деталей и розеток -все виды малярных и стекольных работ
10.	Внутренняя система отопления	<ul style="list-style-type: none"> -установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные -установка при необходимости воздушных кранов -утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов -замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности -восстановление разрушенной теплоизоляции -ремонт и замена участка наружной тепловой сети от колодца к жилому дому
11.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	<ul style="list-style-type: none"> -установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов (трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, отдельных водоразборных кранов, моек, раковин, умывальников, унитазов, запорной арматуры) в общем имуществе дома -замена арматуры водонапорных баков на чердаке -ремонт и замена насосов и электродвигателей ПНС
12.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	<ul style="list-style-type: none"> -установка, замена и восстановление работоспособности вышедших из строя участков электрической сети, электроустановочных изделий (выключатели, розетки), светильников, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, водораспределительных устройств, щитов, реле - замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования дома -замена вышедших из строя конфорок, переключателей жарочного шкафа и др. сменных

		элементов стационарных электроплит в общем имуществе дома
13.	Внутренняя система внутридомового газоснабжения	Установка, замена и восстановление внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома
14.	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Замена и восстановление работоспособности
15.	Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти
16.	Внешнее благоустройство	-ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников -устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев, и кустов, посев трав

Примечания:

- работы согласовываются с Собственником, перечень работ по текущему ремонту дома может определять Собственник исходя из средств собранных на работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Исполнитель вправе в случае возникновения аварийной ситуации, ликвидация которой не возможна из фонда содержания, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением Собственником понесенных расходов.

Исполнитель

Собственник

СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Ликвидация неисправностей и аварий:

- Водопроводные сети	4 часа
- Канализационные сети, в том числе Откачка фекалий (5м.куб.) Плюс 30 минут за каждые следующие 3м.куб.	4 часа
- Горячее водоснабжение	5 часов
- Смена небольших участков трубопроводов (до 1м.)	4 часа
- Рытье траншей при ремонте или замене небольших участков трубопроводов (до 1 м.)	5 часов
- В сетях центрального отопления, в том Числе опорожнение отдельных участков и Обратное заполнение с пуском системы после устранения неисправностей	3 часа

Исполнитель

Собственник
