

ДОГОВОР № 2/1
управления многоквартирным домом

г. Таганрог

01.06.2010

Ф.И.О. _____

Именуемый(ая) в дальнейшем Собственник (Наниматель) жилого помещения № _____ общей площадью _____ кв.м в многоквартирном доме по адресу: ул. Маршала Жукова, 2а/1 с одной стороны, и,

ООО Управляющая организация «ТопЭнерго», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Корсун Игоря Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока и за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать Собственников (Нанимателей) жилых помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. В целях обеспечения исполнения настоящего договора Управляющая организация по поручению и в интересах Собственника совершает сделки с третьими лицами от своего имени.

1.3. Состав и перечень общего имущества многоквартирного дома № 2а/1 по адресу: г. Таганрог, ул. Маршала Жукова изложен в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Обязанности сторон по договору

2.1. Общие обязанности сторон

2.1.1. Содержать Имущество, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями законодательства.

2.1.2. Создать необходимые условия для проживания, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправности в квартире немедленно принимать все возможные меры к устранению и сообщать о них Управляющей организации или соответствующей аварийной службе;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зелёным насаждениям;
- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, загромождения электрощитовых шкафов, выполнять другие требования безопасности, экономно и по назначению расходовать воду, газ, тепловую и электрическую энергию;
- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов, лоджий и других мест общего пользования, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного получения письменного разрешения в порядке, установленном

действующим законодательством.

2.2. Обязанности Собственника (Нанимателя):

2.2.1. Передать Управляющей организации функции по управлению Имуществом, в частности:

- представление интересов во всех инстанциях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы Собственников и Нанимателей помещений;

- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации общего имущества, о необходимости проведения ремонта, определение объема и сметной стоимости ремонта;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с организациями и Собственниками (Нанимателями) помещений.

2.2.2. Осуществлять оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги на условиях и в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию:

- об увеличении количества граждан, проживающих совместно с ним (в том числе временно), об изменении места регистрации - в течение 10 дней с момента изменения количества жильцов либо изменения места регистрации;

- о переходе права собственности (найма) на жилое помещение к иному лицу, в течение 10 дней с момента подписания соответствующего договора;

- о совершении перепланировки и переоборудования в жилом помещении в течении 10 дней с момента совершения перепланировки и переоборудования;

- заблаговременно извещать о временном отсутствии в помещении на случай возникновения аварийных ситуаций, а так же дальнейшего перерасчета за определённые виды коммунальных услуг.

2.2.4. Допускать в жилое помещение уполномоченных лиц Управляющей и прочих организаций и предприятий, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий (в любое время), проведение ремонта, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля и в иных случаях.

2.2.5. Без оформленного в установленном порядке разрешения Собственник (Наниматель) не имеет права:

- производить переоборудование инженерных сетей;

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг.

В случае нарушения вышеуказанных обязанностей возникающие убытки возлагаются на Собственника (Нанимателя) помещения.

2.3. Обязанности Управляющей организации:

2.3.1. Выполнять функции по управлению Имуществом, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта.

2.3.2. Обеспечивать выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию Имущества, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории.

2.3.3. Обеспечивать снабжение Собственников (Нанимателей) помещений жилищными (техническое обслуживание, ремонт), коммунальными и прочими услугами.

2.3.4. Вести расчёты с Собственниками (Нанимателями) помещений за жилищные, коммунальные и прочие услуги.

2.3.5. Осуществлять контроль над соблюдением Собственниками и Нанимателями помещений своих обязательств по использованию помещений и внесению платежей.

2.3.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования общего Имущества.

2.3.7. Осуществлять контроль над обеспечением Собственников (Нанимателей) помещений коммунальными услугами установленного качества и с соблюдением режима их поставки, а также за перерасчётом в установленном порядке платежей при нарушении названных условий на основании заявления Собственника (Нанимателя) и акта, составленного с представителем Управляющей или иной ресурсоснабжающей организации.

2.3.8. Обеспечивать учет Договоров на управление, прочих хозяйственных договоров и иных правоустанавливающих документов, обязательств по платежам, учёт поступивших и израсходованных денежных средств по Договорам управления.

2.3.9. Выдавать жильцам помещений расчётные документы за оказываемые услуги не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным.

2.3.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять по запросу Собственника дома отчёт о ходе осуществления управления общим имуществом за предыдущий год.

2.4. Права сторон:

2.4.1. Собственник (Наниматель) имеет право:

- на надлежащее и качественное получение жилищных, коммунальных и прочих услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов;

- выбрать на общем собрании уполномоченное лицо от всех Собственников многоквартирного дома для взаимодействия с Управляющей организацией.

2.4.2. Управляющая организация имеет право:

- применять меры, предусмотренные действующим законодательством РФ и Договором в случае нарушения Собственником (Нанимателем) размера и сроков платежей, предусмотренных настоящим Договором;

- в случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности (найма) физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников или нанимателей помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника (Нанимателя) в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами;

- регулировать очередность, сроки, объёмы работ и размер их финансирования с учётом фактически поступивших платежей от Собственников (Нанимателей);

- при наличии вины Собственника (Нанимателя) приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после предупреждения (уведомления), направленного Собственнику (Нанимателю) в соответствии с законодательством, в случае:

- неполной оплаты услуг (наличие задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 3-х месяцев);
- выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использования бытовых машин (приборов, оборудования), мощность которых превышает проектные и технические характеристики внутридомовых инженерных систем дома;

- самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника (Нанимателя);

- приостанавливать предоставление коммунальных услуг при проведении планово-предупредительного ремонта общего имущества многоквартирного дома с извещением об этом посредством размещения объявлений в общедоступных местах или в СМИ.

3. Виды, объём, периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1. Виды, объём и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 2.

3.2. Виды, объём и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 3.

3.3. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объём, перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества по согласованию с общим собранием собственников или самостоятельно (с учетом фактического финансирования) с уведомлением об этом путём размещения объявлений в общедоступных местах или в СМИ. Данные изменения являются обязательными для сторон настоящего Договора с момента принятия такого решения.

3.4. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемые Собственниками (Нанимателями) сверх перечней и объёмов, включённых в состав расходов при установлении цен на содержание и ремонт общего имущества, а также содержание и ремонт занимаемых жилых помещений, инженерного оборудования и узлов учёта в них, оплачиваются дополнительно.

4. Состав, объём и режим предоставления коммунальных услуг.

4.1. В состав коммунальных услуг по согласованию со снабжающими организациями могут входить следующие услуги:

- отопление;
- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

4.2. Параметры коммунальных услуг должны соответствовать требованиям нормативных документов для данного вида услуг. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Стороны принимают меры, направленные на энергоресурсосбережение, в том числе путём установки приборов учёта и проч.

5. Цена и порядок расчёта по договору,

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества, и должна быть соразмерна указанному в Договоре перечню, объёмам, качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

С учётом технического состояния общего имущества, в целях улучшения иных его параметров, а также иных обстоятельств (в том числе инфляционных), плата за содержание и ремонт общего имущества может быть изменена с учётом предложения Управляющей организации в соответствии с законодательством. Новый размер платы вступает в силу с момента уведомления, которое доводится до всех жильцов дома путём размещения объявлений в общедоступных местах или в СМИ об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется долей собственности (найма) в общем имуществе дома, которая пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (Нанимателю).

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённым постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 и по тарифам, установленным уполномоченными органами в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Расчёт размера платы за коммунальные услуги производится исходя из объёма потреблённого многоквартирным домом коммунального ресурса, определённого по показаниям общедомового прибора учёта, и показаний индивидуального прибора учёта, а при его отсутствии (неисправности, без проверки и в др. случаях) - исходя из норматива потребления. Разница между количеством ресурса по показаниям общедомового прибора учёта и количеством, измеренным индивидуальными приборами учёта или определённым исходя из нормативов потребления, распределяется на жильцов жилых и нежилых помещений, пропорционально количеству потреблённого ими коммунального ресурса.

При непредоставлении или при несвоевременном предоставлении показаний индивидуального прибора учёта, а также иных сведений, влияющих на размер платежа, количество потреблённого ресурса за расчётный месяц рассчитывается исходя из объёма коммунального ресурса за предыдущий месяц. При предоставлении в последующем сведений о фактическом потреблении ресурса производится корректировка размера платы. Величина, полученная в результате корректировки размера платы за коммунальные услуги, учитывается при начислении платы за коммунальные услуги, подлежащей внесению в следующем месяце, а возможно возникающие при этом убытки компенсируются Управляющей организацией.

Сведения для корректировки за истекший год принимаются до 20 января следующего года. После 20 января корректировка за истекший год не производится.

5.5. Собственникам (Нанимателям) и лицам, проживающим с ними, которым осуществляются меры социальной поддержки, льготы на оплату жилья и коммунальных услуг

предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Собственникам (Нанимателям) и лицам, проживающим с ними, которым предоставляются субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации, перечисляются денежные средства на персонализированные социальные счета в банках. Размеры платы уменьшению не подлежат.

5.7. Оплата за содержание и ремонт мест общего пользования многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему Договору осуществляется по платёжным документам до 10 числа месяца, следующего за расчётным, путём внесения денежных средств в кассу Управляющей организации или перечисления денежных средств на расчётный счёт, указанный в настоящем Договоре.

5.8. По истечении указанного срока начисляется пеня в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

5.9. Поступившие денежные средства от Собственника (Нанимателя) считаются текущим платежом за текущий расчётный период, если оплата за предыдущие расчётные периоды произведена полностью. Расчётным периодом является календарный месяц.

5.10. При наличии задолженности на начало текущего расчётного периода сумма произведённого Собственником (Нанимателем) платежа засчитывается в хронологическом порядке в счёт оплаты за наиболее ранние расчётные периоды.

5.11. При отсутствии задолженности и полной оплаты текущих платежей, поступившие от Собственника (Нанимателя) суммы переплаты относятся в счёт платежей будущего расчётного периода.

5.12. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан более 5-ти полных календарных дней подряд, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации с предоставлением документов, подтверждающих начальный и конечный период отсутствия. Перерасчёт размера платы за коммунальные услуги осуществляется на основании письменного заявления, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия с учётом возможно возникших убытков Управляющей организации.

6. Форс-мажор.

6.1. 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 независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана в течение 3 дней уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.

7. Контроль, ответственность и разрешение споров сторон.

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления осуществляется в порядке, установленном законодательством.

7.2. За невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящего Договора.

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

7.4. В случае невозможности урегулирования разногласий в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора, споры между сторонами разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8. Особые условия.

8.1. 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 Собственниками в размере, установленном органом государственной власти, выделяющим бюджетные средства, от общей стоимости капитального ремонта;
- размер, порядок и сроки сбора средств на финансирование капитального ремонта, порядок расчёта за выполненные работы;
- прочие вопросы, связанные с проведением капитального ремонта.

8.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Срок действия и расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с «___» _____ 20__ года и действует до «___» _____ 20__ года.

9.2. 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.

9.3 Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и включают в себя Приложения:

Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Перечень работ, проводимых по содержанию (техобслуживанию) общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 - Перечень работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9.4. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10. Юридические адреса и реквизиты сторон

**ООО Управляющая организация
«Топэнерго»**
347942, г. Таганрог, пер 1-й Новый, 18-а
р/с 40702810800300003993 в филиале ОАО
Банк ВТБ в г. Ростове-на-Дону,
к/с 30101810300000000999 в ГРКЦ ГУ
ИНН 6154561448, КПП 615401001
БИК 046015999, ОКПО 62251043
тел. 682-956

Директор

И.П.Корсун
(роспись)

Собственник (Наниматель)

Ф.И.О _____

Паспорт _____

Адрес регистрации _____

**Документ, устанавливающий право
собственности (найма) жилого помещения**

Телефон _____

(роспись)

Состав

общего имущества многоквартирного дома

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе:

- а) межквартирные лестничные площадки, лестницы;
- б) коридоры;
- в) чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- г) крыша;
- д) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- е) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- ж) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- з) площадка для мусорных контейнеров;
- и) почтовые ящики;
- к) внутридомовые инженерные системы:

- внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

-внутридомовая система водоотведения, состоящая из стояков;

-внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, расположенных в местах общего пользования (на межквартирных площадках), коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

-внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузовых и пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной согласно акту разграничения балансовой принадлежности электрических сетей до автоматических выключателей, расположенных в этажных электрических щитках, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

-внутридомовая система газоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств;

л) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ, проводимых по содержанию (техобслуживанию) общего имущества многоквартирного дома

Содержание зданий

I. КРОВЛЯ

1.1.	Удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости
1.2.	Очистка крыши от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
1.3.	Устранение незначительных протечек, в том числе устранение неисправностей кровельного покрытия в местах примыкания к конструктивным элементам.	по мере необходимости
1.4.	Укрепление парапетных ограждений, пожарных лестниц.	по мере необходимости
1.5.	Проверка исправности слуховых окон.	по мере необходимости
1.6.	Ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков.	по мере необходимости
1.7.	Прочистка водосточных труб и ливневой канализации.	по мере необходимости
1.8.	Укрепление водосточных труб, колен ливневой канализации.	по мере необходимости
1.9.	Ремонт растресканных и воронок в местах соединений с водосточными трубами и установка бандажей на поврежденные участки трубопроводов ливневой канализации.	по мере необходимости
1.10. -	Закрепление зонтов над вытяжками и трубами.	по мере необходимости

2. ФАСАДЫ И ФУНДАМЕНТЫ

2.1	Укрепление номерных знаков и аншлагов на домах.	по мере необходимости
2.2	Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.	по мере необходимости

3. ПОДЪЕЗДЫ

3.1.	Смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках.	по мере необходимости
3.2.	Замена разбитых стекол окон и дверей лестничных клеток	по мере необходимости
3.3.	Проведение уборки подъездов	ежедневно - влажное подметание до 3 этажа через день выше 3 этажа.
3.4.	Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуры лестничных клеток от снега и наледи	по мере необходимости
3.5.	Укрепление металлических перил	по мере необходимости
3.6.	Подгонка дверей с мелким ремонтом	по мере необходимости
3.7.	Поддержание в исправном состоянии отопительных приборов и трубопроводов.	по мере необходимости

4. ПОДВАЛ

4.1.	Проведение дератизации и дезинсекции	согласно санитарным нормам и правилам
4.2.	Проведение уборки подвалов от мусора	по мере накопления
4.3.	Установка решеток на проемы, каналы, отверстия для защиты от проникновения грызунов, на продухи в подвалы.	по мере необходимости
4.4.	Обеспечение освещения подвалов	по мере необходимости
4.5.	Укрепление входных дверей в подвал	по мере необходимости.

5. ЧЕРДАКИ

5.1.	Мелкий ремонт и укрепление дверей и люков.	по мере необходимости
5.2.	Уборка мусора	по мере накопления

6. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

6.1.	Мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования (укрепление до 1 кв.м.)	по мере необходимости
6.2	Проверка заземления электрокабелей и оборудования.	согласно графику
6.3	Проверка заземления оборудования (щиты этажные)	согласно графику
6.4.	Замеры сопротивления изоляции проводов.	по мере необходимости

7. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ И ГВС

7.1.	Регулировка системы ЦО и ГВС	по мере необходимости
7.2.	Набивка сальников.	по мере необходимости
7.3.	Мелкий ремонт теплоизоляции до 1 п.м.	по мере необходимости
7.4.	Устранение течи в трубопроводах, очистка грязевиков, воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилях, задвижек в общем имуществе многоквартирного дома.	по мере необходимости
7.5.	Ревизия запорной арматуры в общем имуществе многоквартирного дома.	по мере необходимости
7.6.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления.	по мере необходимости
7.7.	Укрепление трубопровода	по мере необходимости

8. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ

8.1	Проверка герметичности канализационных труб в общем имуществе.	по мере необходимости
8.2	Набивка сальников и смена прокладок в водопроводных и вентилях кранах в общем имуществе многоквартирного дома.	по мере необходимости
8.3	Смена отдельных участков трубопроводов до 2 м.п., установка бандажей на трубопроводах в общем имуществе.	по мере необходимости
8.4	Прочистка трубопроводов ХВС в общем имуществе многоквартирного дома.	по мере необходимости
8.5	Ликвидация засора канализации в общем имуществе	по мере необходимости

9. ВНУТРЕННЯЯ СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

9.1	Проверка технического состояния внутренних газопроводов	согласно графику
9.2	Осмотр, обмыливание мест соединений -проверка на утечку газа	согласно графику

10. ВЕНТКАНАЛЫ

10.1	Проверка и прочистка вентиляционных каналов	согласно графику
------	---	------------------

11. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

11.1	Уборка и очистка придомовой территории	5 раз в неделю
11.2	Обрезка и спил деревьев.	по согласов. с соотв.инстанциями

12. ВЫВОЗ ТБО

12.1	Соблюдение сроков вывоза бытовых отходов	согласно графику
12.2	Соблюдение требований по содержанию контейнеров и контейнерных площадок	согласно графику

Приложение № 3 к договору управление многоквартирным домом по ул.Маршала СССР Г.К.Жукова, д.2а-1

ПЕРЕЧЕНЬ

работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Объекты для проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда	Объем выполнения работ
1	Фундаменты и подвальные помещения	
1.1.	Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.	До 30%
1.2.	Устройство решеток на вентиляционные продухи.	До 50%
1.3.	Ремонт приемков, входов в подвал с заменой замков.	До 80%
1.4.	Ремонт отдельных участков отмостки по периметру зданий.	До 30%
1.5.	Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.	
2	Стены и фасады	
2.1.	Герметизация стыков панелей, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.	До 30 %
2.2.	Заделка трещин, ремонт отдельных участков кирпичных стен и карнизов	До 30%
3	Крыши	
3.1	Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.	До 20%
3.2	Ремонт водосточных труб с заменой отдельных элементов.	30%
3.3	Частичная замена гидроизоляционного покрытия кровель.	До 50 %
3.4	Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, ограждений крыш.	30%
3.5	Частичная замена и ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.	50%
4	Оконные и дверные заполнения (общее имущество многоквартирного дома)	
4.1	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.	До 50%
4.2	Смена оконных и дверных приборов (установка новых шпингалет, ручек, петель и т.д.).	До 50%
4.3	Замена разбитых стекол.	80 % от общего объема остекления здания
5	Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подвалы, над балконами верхних этажей.	
5.1.	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.	До 30%
5.2.	Частичная замена элементов деревянных лестниц	До 15%
5.3.	Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление зонтов над входами в подвалы и над балконами верхних этажей.	До 50%
5.4.	Восстановление и укрепление балконных плит, являющихся несущими конструкциями многоквартирного жилого дома.	До 20%
6	Полы	
6.1	Замена отдельных участков и покрытия полов, в местах относящихся к общему имуществу дома	До 30 %
6.2	Сплачивание дощатых полов в местах общего пользования.	До 20 %
7	Внутренняя отделка (места общего пользования)	
7.1	Все виды штукатурно-мвярных работ во всех помещениях мест общего пользования.	До 20%
8.	Наружная отделка	
8.1	Масляная окраска дверей в общем имуществе жилого дома	До 50%
9.	Центральное отопление	
9.1	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления	
9.2	Установка (при необходимости) оборудования для сброса воздуха.	До 50%
9.3	Ремонт разрушенной тепловой изоляции	До 50%
10.	Горячее водоснабжение (внутридомовые системы)	
10.1	Ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры в местах общего пользования жилого дома.	До 50%
10.2	Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, раковин, унитазов, запорной арматуры в общем имуществе многоквартирного дома	До 50%
10.3	Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в общем имуществе многоквартирного дома	До 15%
10.4	Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	До 15%
11.	Внутренняя система водоснабжения и водоотведения	
11.1	Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий в общем имуществе.	до 50%
12.	Внутренняя система газоснабжения	
12.1 .	Ремонт внутренних газопроводов и устройств газоснабжения в местах общего пользования.	до 15%
13.	Вентиляция	

13.1	Ремонт отдельных участков вентканалов и дымоходов	
13.2	Мелкий ремонт узлов, ремонт и замена деталей бытовых аппаратов и приборов в общем имуществе многоквартирного дома.	до 15%
14.	Электротехнические и слаботочные устройства	
14.1	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электросети жилых квартир	До 80 %
14.2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования зданий.	До 80%
14.3	Замена вышедших из строя светильников в местах общего пользования жилых зданий.	До 50 %