

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 27

с. Шум «20» ноября 2019г.

Общество с ограниченной ответственность «Альянс Плюс» (ООО «Альянс Плюс), ОГРН 1194704009610 , ИНН 4706040605, именуемое в дальнейшем « Управляющая компания », в лице генерального директора Иванова Сергея Владимировича, действующего на основании устава и собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу : село Шум, ул. ПМК-17 , дом № 10 , Кировского района , Ленинградской области, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Общие положения

- 1.1 Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, протокола об итогах проведения открытого конкурса от 19.11.19г. № 1.
- 1.2 Условия настоящего Договора определены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» 06.05.2011 г № 354, « Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 13.08.2006г № 491, утвержденными Постановлениями Правительства РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г № 170, далее Правила, и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. Термины, используемые в Договор

Собственники – субъекты гражданского права, право собственности которых на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме

Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме – доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, чердака, крыши)
- содержание придомовой территории
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно – технического оборудования
- текущий ремонт электротехнического оборудования
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории
- текущий ремонт технических устройств

3. Предмет Договора

3.1 Собственники поручаются, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №10 по адресу: Ленинградская область, Кировский район, село , Шум, ул. ПМК-17 предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимися в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, руководствуясь Правилами утвержденными Правительством РФ, Госстроем России и решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.

3.2 Собственники обязуются оплачивать предоставляемые услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1 Управляющая компания обязуется:

4.1.1 Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2 Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3 Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственников знакомить их с условиями совершенствования Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.4 Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию.

4.1.5 Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.6. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2 Договора. Отказ в выдаче предусмотренных Договором согласований может обосновываться только конкретными положениями нормативных актов.

4.1.9. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п.5.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.11. Производить сбор установленных в п. 5.1 Договора платежей.

4.1.12. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникающие конфликтные ситуации.

4.1.13. Информировать Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14 Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.15 По требованию Собственников выдавать справки соответствующих форм.

4.1.16 Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента его подписания.

4.1.17 Предоставлять отчет о выполнении Договора управления в первом квартале следующего года.

4.2 Управляющая компания вправе:

4.2.1 Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2 Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственников.

4.2.3. Проверять соблюдение Собственниками требований, установленных п.п. 4.3.3 - 4.3.14 Договора.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.5. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.3 Собственники обязуются

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставляемые по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.3 Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

4.3.4 Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (не более 4.0 квт / час при одновременном подключении всех приборов), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

4.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

4.3.7. Не осуществлять преобразование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей компанией.

4.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих жилое помещение, принадлежащее Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.

4.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащему Собственникам жилых помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками настоящего Договор, указанные работы проводятся за счет Собственников.

4.3.14. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действия, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. Пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома (с 7.00 до 23.00 часов не более 55 дб , с 23.00 до 7.00 час 45 дб)

4.4 Собственники имеет право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг Правилам, установленным Постановлениями Правительства РФ и Госстроя России.

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Ленинградской области, МО Шумское сельское поселение применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственники производят оплату в рамках договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
- управление многоквартирным домом

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения,

такой размер устанавливается Решением совета депутатов МО Шумское сельское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области.

5.4. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией счета (счет-извещение – для физических лиц, счет – фактура и счет – для юридических лиц). В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказываемых услуг, сумма задолжности Собственниками по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.6. Срок внесения платежей – до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственниками не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходят обязательства предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. Ответственность сторон

- 6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.
- 6.4. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-извещении, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит оплате Собственниками одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.
- 6.5. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких – либо аварийных и иных ситуаций.
- 6.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственники лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки, если он их не оплатит добровольно.
- 6.7. В случае, если Собственники своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не предоставили подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 6.8. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления. в соответствии с действующим законодательством.
- 6.10. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если

указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2 Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственникам должен быть дан не позднее 2 недель с момента получения ее Управляющей компанией.

8. Форс – мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течении которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении Действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1 Договор является публичным Договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса РФ.

9.2 Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с «01» декабря 2019 года (не позднее месяца после подписания).

9.3 Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую

документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь избранной управляющей организации, 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.

9.5. Изменения и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10 Реквизиты сторон

Собственники МКД:
согласно реестру

Управляющая компания:
ООО «Альянс Плюс»
187350, Ленинградская область,
Кировский р-н, с. Шум, ул. Советская 22,
пом. 5
Тел. 8 (921) 962-24-43
ИНН/КПП 4706040605/470601001
р/сч 40702810155000005020 в Северо-
Западном Банке ПАО Сбербанк России
БИК 044030653
к/с 301018105000000053
ОГРН 1194704009610

Генеральный директор
ООО «Альянс Плюс»

С. В. Иванов



Дополнительные справочные данные

Часы работы ООО «Альянс Плюс» с 8 до 17 часов

Обед с 12 до 13 час

Выходные дни - суббота и воскресенье

Прием директором ООО «Альянс Плюс» по личным вопросам по пятницам с 8 до 17 час

Аварийно- диспетчерская служба ООО «Альянс Плюс» тел. 8(951) 651-10-90

Аварийно – диспетчерская служб филиал ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» в г. Тосно , тел. 65404

Паспортный отдел прием понедельник - пятница с 8 до 16 час

МУП «Северное Сияние» тел. 54 - 180

Пожарная часть 54 - 118, 54-116, 23 - 311, 23 - 436 Скорая помощь 62 - 276

ЛОТЭК 8(813-62) 75-367

Региональный оператор по обращению с ТБО ЛО 8(812) 454-18-14 доб. 6117

Приложение № 1

к договору № 27 от «20» ноября 2019 г.

ПАСПОРТ

МКД:

1. Общая площадь -944,4 кв.м.
2. Жилая площадь -456,0 кв.м.
3. Год постройки - 2014
4. Тип -газоблочный
5. Количество квартир -21

Приложение № 2

РАСЧЕТ

Месячных платежей квартиросъемщиков проживающих: село Шум, ул. ПМК-17, д. №10
По состоянию на «01» декабря 2019 г.

№ п/п	Виды платежей	Тарифы или цена	Плата и месяц
Коммунальные услуги			
1.	Техобслуживание	14,12	
2.	Ремонт жилья	7,90	



**Перечень
работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт)**

1. Фундаменты:

заделка и расшивка швов, трещин;
устранение местных деформаций путём перекладки, усиления, стяжки и др.;
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
устройство и ремонт вентиляционных продухов;
восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Частичная заделка трещин, расшивка швов;
Частичная герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
заделка отверстий, гнезд, борозд;
выборочный ремонт и окраска фасадов одно и двухэтажных зданий;

3. Крыши

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия);
включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
замена водосточных труб;
ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением проницаемости места крепления;
восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

4.Оконные и дверные заполнения:

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, входящих в общее имущество многоквартирного дома;

установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

Смена оконных и дверных приборов;

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

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

частичная замена и укрепление металлических перил;

то же элементов деревянных лестниц;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит, крылец и зонтов;

восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;

6. Полы

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;

7. Внутренняя отделка:

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

8. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках) служебных квартирах:

9. Центральное отопление:

смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;

установка (при необходимости) воздушных кранов;

утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;

гидравлические испытания систем;

восстановление разрушенной тепловой изоляции;

10.Водопровод и канализация:

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей,

сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
замена внутренних пожарных кранов;
ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
прочистка ливневой канализации, дренажа.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства:

замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
замена вышедших из строя электрических установочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
замена светильников (вход в общее домовое имущество)
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводных и распределительных устройств, щитов;

12. Вентиляция:

смена отдельных участков и устранение не плотности вентиляционных коробов, шахт и камер;

15. Внешнее благоустройство:

ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, отмосток по периметру здания;
устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
Замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.



**Перечень
работ по содержанию жилых домов.**

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электрических лампочек, смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
2. Прочистка канализационного лежачка.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек.
4. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
5. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
6. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

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

1. Укрепление водосточных труб.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

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

1. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
4. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

6. Утепление и промывка дымовентиляционных каналов.
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
8. Проверка состояния проходов в цоколях зданий.
9. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
10. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Уплотнение сгонов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Регулировка и ремонт трехходового крана.
6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
7. Укрепление трубопроводов.
8. Проверка канализационных вытяжек.
9. Мелкий ремонт изоляции.
10. Проветривание колодцев.
11. Протирка электрических лампочек, смена перегоревших электрических лампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
12. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
13. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и прессовка системы центрального отопления.
4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5. Удаление с крыш снега и наледей.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

