

ДОГОВОР 8/4 от 23.09.2016г

управления многоквартирным домом №11 по ул. Солнечная
в г. Сосновый Бор Ленинградской области

Стороны договора:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Агентство комплексного обслуживания» (сокращённое наименование: ООО «УО «АКО», Лицензия № 351 от 07 июля 2016 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами), именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице генерального директора **Вовченко Максима Александровича**, действующего на основании Устава - **Собственники**, под которыми понимаются лица, владеющие на праве собственности помещениями в многоквартирном жилом доме, являющемся предметом управления, подписавшие или имеющие право на подписание настоящего договора, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 11 по ул. Солнечная в г. Сосновый Бор Ленинградской области (далее по тексту – Дом).
- 1.2. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания его в первичном порядке одним из собственников помещения в доме, указанных в преамбуле договора. Остальные собственники определяют свое участие в деятельности по управлению Домом на условиях настоящего договора путем подписания договора в прилагаемом реестре.

2. ДОМ. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

2.1. Характеристика Дома:

- адрес Дома: МКД № 11 по ул. Солнечная в г. Сосновый Бор Ленинградской области;
- год постройки: **1970**;
- этажность: 5;
- количество квартир: **59**;
- общая площадь жилых и нежилых помещений: **2974,9 м²**;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Дома: _____ м²;
- кадастровый номер земельного участка: _____.

2.2. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии со статьей 36 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме». Состав общего имущества Дома может быть указан в технической документации на Дом.

В состав общего имущества дома для целей настоящего договора включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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.

2.3. Состояние общего имущества Дома определяется в соответствии с сезонными плановыми Актами осмотра.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющим работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома и предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Доме и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями в Доме.

3.2. Управляющий оказывает услуги и выполняет работы в пределах получаемых от Собственников средств в качестве платы за жилое помещение.

- 3.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.
- 3.4. Настоящий договор является срочным, заключенным на 1 год.
- 3.5. Положения настоящего договора будут распространяться на правоотношения сторон, которые продолжат существовать после истечения срока действия договора, в случае, если в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений управление Домом не будет возложено на иного Управляющего либо не будет выбран иной способ управления Домом.

4. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ УПРАВЛЯЮЩЕГО

- 4.1. Перечень услуг и работ Управляющего определяется с учетом пунктов 3.1. и 3.2. настоящего договора в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Управляющий обязуется:
- 5.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.
- 5.1.2. Оказывать с надлежащим качеством услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору.
- 5.1.3. Предоставлять коммунальные услуги /в случае приобретения их у ресурсоснабжающих организаций/ собственникам помещений в Доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
В случае, если собственниками помещений в доме в порядке статьи 155 ЖК РФ принято решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям и единым операторам (при определении таковых решением собственников МКД), Управляющий отвечает только за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.
- 5.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением Общего собрания собственников помещений в Доме.
- 5.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление Дома.
- 5.1.6. Принимать плату за управление Домом, за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, напрямую или через единого оператора (при определении таковых решением собственников МКД), а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда.
- 5.1.7. Использовать поступающие денежные средства в качестве платы за жилое помещение исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме.
- 5.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ.
- 5.1.9. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме в пределах накоплений по сборам в Накопительный фонд текущего ремонта. Направления текущего ремонта общего имущества Дома согласовываются с собственниками помещений в доме (не менее чем с одним), за исключением случаев ремонта общего имущества Дома при устранении аварийных ситуаций.
- 5.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 5.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).
- 5.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения в Доме.
- 5.1.13. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 5.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 5.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника направить ему письменное уведомление о проведении таких работ и согласовать с ним время доступа в помещение.
- 5.1.16. Оказывать Собственникам содействие в решении вопросов по капитальному ремонту Дома, в том числе: вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Дома, 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.

- 5.1.17. Представлять Собственнику не реже чем один раз в год в первом квартале года следующим за отчетным, отчет о выполнении Договора управления в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений в доме. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому Собственнику либо размещается на досках объявлений в подъездах Дома.
- 5.1.18. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 5.1.19. Передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с управлением Домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления Домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
- 5.2. Управляющий имеет право:
- 5.2.1. Самостоятельно, с учетом приложения № 1, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 5.2.2. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги по управлению Домом, работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, коммунальные услуги.
- 5.2.3. Принимать меры по взысканию с Собственника задолженности по платежам за управление домом, платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 5.2.4. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 5.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ и Ленинградской области, регулирующими отношения по управлению Домом.
- 5.2.6. Применить право права регресса управляющей организацией к собственникам, пользователям помещений, причинившим вред за нарушение порядка получения разрешения для установки дополнительного оборудования на фасад здания, а также порчу и утрату общего имущества.
- 5.3. Собственник обязуется:
- 5.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги.
- 5.3.2. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила.
- 5.3.3. Соблюдать следующие требования:
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющим;
 - не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Дома;
 - не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00).
- 5.3.4. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющего и должностных лиц контролирующих организаций.
- 5.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.
- 5.3.6. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности.
- 5.3.7. Уведомлять Управляющего в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.
- 5.3.8. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 5.4. **Собственник имеет право:**
- 5.4.1. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.
- 5.4.2. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющим, за свой счет.
- 5.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.
- 5.4.4. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом Дома и повышении уровня благоустройства.
- 5.4.5. Проверять у Управляющего расчеты по оплате содержания и ремонта общего имущества Дома.
- 5.4.6. На информацию о своих правах по получению услуг по содержанию и ремонту общего имущества и процедуре их защиты.
- 5.4.7. На возмещение вреда жизни и здоровью; убытков (при установлении реального ущерба) причиненных Управляющим и/или подрядчиком, на уплату Управляющим и/или подрядчиком неустоек (штрафов) при нарушении Договора.
- 5.4.8. В установленный срок требовать от Управляющего отчет о выполнении Договора.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

- 6.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в Доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющего.
- 6.2. Цена Договора определяется:
- стоимостью услуг по управлению Домом;
 - стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
 - стоимостью коммунальных услуг.
- 6.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.
- 6.4. На момент заключения настоящего договора размер платы за жилое помещение составляет:

№ п/п	Наименование статей	Тариф, руб./м2 общ. площади в месяц
	Тариф на управление МКД, в т.ч.	23,80
1.	Содержание и техническое обслуживание	14,80
1.1.	Обслуживание электрических сетей и устройств (оборудования)	1,10
1.2.	Обслуживание сетей и устройств отопления, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения,	1,50
1.3.	Содержание подвалов чердаков	0,50
1.4.	Санитарное содержание придомовой территории	1,90
1.5.	Санитарное содержание лифтового оборудования	
1.6.	Содержание и обслуживание мусоропроводов	
1.7.	Санитарное содержание лестничных клеток	1,10
1.8.	Сбор и транспортировка ТБО, очистка МВХ (контейнерных площадок)	3,90
1.9.	Дератизация и дезинсекция	0,80
1.10.	Работы выполняемые в отношении конструктивных	0,70
1.11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,10
1.12.	Содержание ВДГО	0,50
1.13.	Содержание и обслуживание вентканалов	1,20
1.14.	Обслуживание ПЗУ	0,50
2.	Управление, в .ч:	4,00
2.1.	Услуги платежного агента	0,50
3.	Текущий ремонт (план текущего ремонта)	5,00
4.	ОДН (Эл/ЭН)	по ФАКТУ

- 6.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления.
- 6.6. В случае, если собственниками помещений в доме в порядке статьи 155 ЖК РФ принято решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, внесение платы за коммунальные услуги таким ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.
- 6.7. В случае, если собственниками помещений в доме принято решение о внесении платы за все или некоторые услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества Дома непосредственно исполнителю данных услуг (работ), внесение платы за данные услуги (работы) таким исполнителям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за услуги (работы) перед управляющей организацией.
- 6.8. Плата за управление Домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и плата за коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 6.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющим.
- 6.10. При оплате работ и услуг Управляющего по настоящему договору с нарушением сроков, предусмотренных договором, Собственник уплачивает в пользу Управляющего неустойку в виде пени из расчета одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, кроме случаев, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 6.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Доме.
- 6.13. Собственник не вправе требовать от Управляющего изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 6.14. Средства, поступившие от собственников в Фонд текущего ремонта и не использованные в пределах отчетного периода, являются накоплениями и используются в будущих периодах на цели, связанные с управлением Домом в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- 6.15. Капитальный ремонт общего имущества в Доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения Общего собрания собственников помещений в Доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющего о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.2. Управляющий несет ответственность в виде:
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
 - возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.
- 7.3. Собственник обязан возместить Управляющему стоимость восстановительного ремонта общего имущества Дома в случае причинения ущерба такому имуществу по вине Собственника, проживающих совместно с Собственником лиц или лиц, за действия которых Собственник несет ответственность.
- 7.4. В случае передачи жилого помещения во владение и пользование третьим лицам (в том числе арендаторам, нанимателям) Собственник совместно с данными лицами несет солидарную ответственность за полноту и своевременность внесения ими платы за жилое помещение, платы за коммунальные услуги.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 8.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
- по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
 - по инициативе Управляющего в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник;
 - по инициативе Управляющего если собственники помещений в Доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющего;
 - по инициативе Управляющего если собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.
 - по инициативе Собственника в любое время.
- 8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 8.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Собственник и Управляющий создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 9.2. Управляющий является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления Домом.

Управляющий

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Агентство комплексного обслуживания»
ИНН/КПП 4726002654/472601001, ОГРН 1164704058067,
ОКПО 02889733

Юридический адрес:

188540, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, пр-т Героев, д.54, корпус А

Фактический адрес:

188540, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Красных Фортов, д.20А

Телефон/факс: +7 (81369) 2-25-76, +7 (81375) 45-300

Банковские реквизиты:

р/счёт 40702810437060003139

Филиал №7806 ВТБ 24 (ПАО), г.Санкт-Петербург

БИК 044030811

к/счёт 30101810300000000811

Генеральный директор **Вовченко М.А.**



Вовченко

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе: технический надзор за состоянием общего имущества путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний; выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации; устранение аварий и неисправностей в общем имуществе Дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан, выполнение работ по санитарной уборке чердаков и подвала.

Работы по содержанию:

По вывозу твердых бытовых отходов от населения: по мере накопления в местах сбора, но не реже чем 1 раз в трое суток.

По конструктивным элементам здания: прочистка приемных воронок и навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление входных дверей, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

По внутридомовому инженерному оборудованию: локализация и устранение аварий, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетоков с установкой шайб (в случае получения предписания и технического задания от ресурсоснабжающей организации), очистка грязевиков, ревизия задвижек и вентилях, установка прокладок, регулировка кранов, вентилях, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест прорыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, ремонт примыканий ковра кровли к приемным воронкам, ремонт внешнего водостока, изготовление и установка подъездных оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках (при ликвидации аварий), устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, грязевиков с применением сварочных работ (при ликвидации аварий), ремонт терморегуляторов, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов (при ликвидации аварий), замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего домового освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

Управляющий

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Агентство комплексного обслуживания»

Генеральный директор Вовченко М.А.

