

ДОГОВОР № ____-УМКД/13
управления многоквартирным домом

дер. Ненимяки

« ____ » _____ 201__ г.

Собственник жилого помещения № _____ многоквартирного дома № _____,

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «СтройАльянс»**, в лице генерального директора Кузьмина Михаила Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Управляющая организация** в соответствии с условиями проведенного конкурса по выбору управляющих организаций (далее «Конкурс»), проведенного Администрацией муниципального образования «Куйвозовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области 20 сентября 2012 года, протокол конкурса от 20 сентября 2012 года, в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, пос. Стекланный, дом 39 (далее по тексту «Многоквартирный дом»), организовать предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную, установленную настоящим Договором направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен в приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется **Управляющей организацией** в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня **Управляющая организация** обязана уведомить **Собственников** в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории согласно утвержденным схемам, (в том числе, спортивных и детских площадок при их наличии, подъездных дорог (путей) к домам), очистке мусорных площадок, уборке лестничных клеток, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении), вывозу жидких и твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями действующего законодательства. В целях соблюдения правил пожарной безопасности, организовать работы

за счет средств **Собственника** по установке средств пожаротушения и пожарной сигнализации.

2.1.2. Обеспечить предоставление в занимаемые **Собственником** и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с **Собственником** помещений (далее - Наниматели), жилые Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение.

Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами, прием бытовых стоков и вывоз жидких и твердых бытовых отходов. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Информационным письмом Федеральной службы по тарифам от 23 июня 2005 г. № СН-3765/9 «О расходах на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, решениями Совета депутатов Куйвозовского сельского поселения, решениями администрации Куйвозовского сельского поселения, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать **Собственника** и Нанимателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения **Собственника** и Нанимателей помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать **Собственников** помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений. Информировать население обо всех видах услуг и документов, а также о режиме работы **Управляющей организации**.

2.1.9. Принимать участие в установке (за плату) индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.10. Обеспечить проживающих в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах.

2.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, устранять аварии, а также выполнять заявки (за плату)

проживающих либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих **Собственнику** помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.2. **Управляющая организация** имеет право:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний **Собственников** помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.3. **Собственники** и Наниматели обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **Собственников** помещений в Многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт (в соответствии с разделом IX Жилищного кодекса РФ);
- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателей жилых помещений в Многоквартирном доме включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наём) (оплачивается собственнику);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

2.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу **Управляющей организации** или в иную службу, указанную **Управляющей организацией**, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

2.3.3. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу **Управляющей организации** или в иную ей указанную службу.

2.3.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в ЖЭУ закреплённое за населённым пунктом не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.3.5. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.6. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет **Собственников** коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно

проинформировав **Управляющую организацию** через ЖЭУ о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

2.3.7. Допускать представителей **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с **Управляющей организацией** в порядке, указанном в пункте 85 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.8. Допускать представителей **Управляющей организации** в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных **Собственниками** и Нанимателями **Управляющей организации** сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.3.9. Информировать **Управляющую организацию** об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 и настоящим Договором.

2.4. **Собственники** имеют право:

2.4.1. Требовать от **Управляющей организации** надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

2.4.3. Проверять исполнение условий Договора **Управляющей организацией**.

2.4.4. Получать все сведения и отчеты о деятельности **Управляющей организации** в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства в части касающейся своего дома.

2.4.5. Осуществлять контроль за соблюдением **Управляющей организацией** установленных норм и правил содержания помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.4.6. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у **Управляющей организации** информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору за предыдущий год.

2.4.7. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

2.4.8. Требовать от **Управляющей организации** возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.9. Заказать в **Управляющей организации** за отдельную плату работы и услуги по ремонту жилого помещения, находящегося в их собственности.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. **Собственники** ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых и жидких бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным МП «Центр коммунальных платежей и социальных субсидий» платежным документом.

3.2. Плата **Собственников** жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых и жидких бытовых отходов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении) при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном решением Совета депутатов Куйвозовского сельского поселения для собственников помещений в многоквартирных домах.

3.3. В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме размера платы собственников жилых Помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению общим имуществом дома, в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной Решением Совета депутатов Куйвозовского сельского поселения для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, не установивших размер такой платы, плата Собственника за жилое помещение определяется в размере, установленном дополнительным соглашением к Договору с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. Изменение размера платы **Собственников** и нанимателей по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы **Собственников** за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной **Собственникам** и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.6. При временном отсутствии граждан - Собственников и Нанимателей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению при отсутствии индивидуальных приборов учёта, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. Факты нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем **Собственников** помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) администрации муниципального образования, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.2. **Собственники** и Наниматели помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению **Сторон** в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания **Собственников** помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению **Сторон** на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания **Собственников** помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. **Собственники** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием **Собственников** помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе **Собственников** **Собственники** обязаны письменно уведомить об этом **Управляющую организацию** не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 5.2, 5.3, 5.4 Договора должна быть единой для всех **Собственников** помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием **Собственников** помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы **Собственников** по Договору не обеспечивает рентабельную работу **Управляющей организации** или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием **Собственников** помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора **Управляющая** организация обязана письменно уведомить **Собственников** не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.7. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом **Собственниками** помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных **Собственников** о выборе способа управления Многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключен на 3 (три) года с _____ года до _____ года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продлённым на очередной календарный год на тех же условиях.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Контроль за выполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по Договору осуществляется **Собственниками** в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания **Собственников** помещений в Многоквартирном доме из числа **Собственников** помещений в Многоквартирном доме.

Копия протокола общего собрания Собственников с указанием уполномоченного лица передаётся в Управляющую компанию.

Управляющая организация обязана предоставлять уполномоченному лицу любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. При изменении законодательства РФ и подзаконных актов, применяются положения законов (подзаконных актов) с внесением изменений в настоящий договор.

8.4. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

«Собственник»

«Управляющая организация»
ООО «СтройАльянс»

_____.

_____ Кузьмин.

М.П.

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с подъездными дорогами, местами парковки автомобилей, спортивными и детскими площадками, а также с элементами озеленения и благоустройства.

7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов. автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Перечень работ по содержанию жилых домов

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

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

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

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
- 3*. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

10. Ремонт печей и кухонных очагов.

11. Утепление бойлеров.

12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

14. Консервация поливочных систем.

15. Укрепление флагодержателей.

16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

18. Установка пружин на входных дверях.

19. Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).

4. Смена прокладок в водопроводных кранах.

5. Уплотнение сгонов.

6. Прочистка внутренней канализации.

7. Прочистка сифонов.

8*. Регулировка смывного бачка.

9*. Притирка пробочного крана в смесителе.

10. Регулировка и ремонт трехходового крана.

11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.

12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

13. Укрепление трубопроводов.

14. Проверка канализационных вытяжек.

15. Мелкий ремонт изоляции.

16. Проветривание колодцев.

17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

18*. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

19*. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2. То же вентиляции.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

6. Подготовка зданий к праздникам.

7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

8. Удаление с крыш снега и наледей.

9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

10. Уборка и очистка придомовой территории.

11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.

12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

13. Удаление мусора из здания и его вывозка.

14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

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

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с

собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, пешеходных дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.